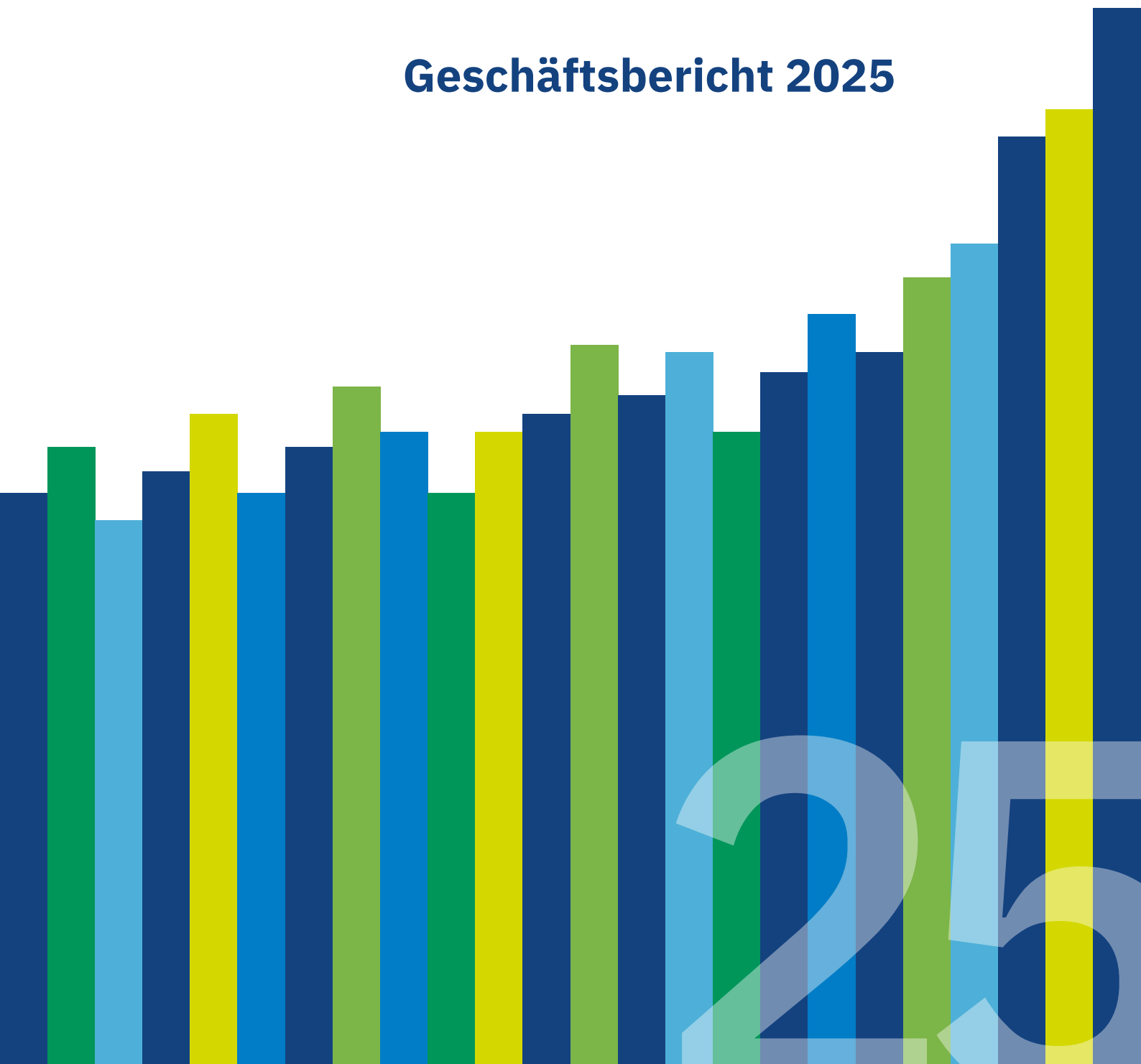


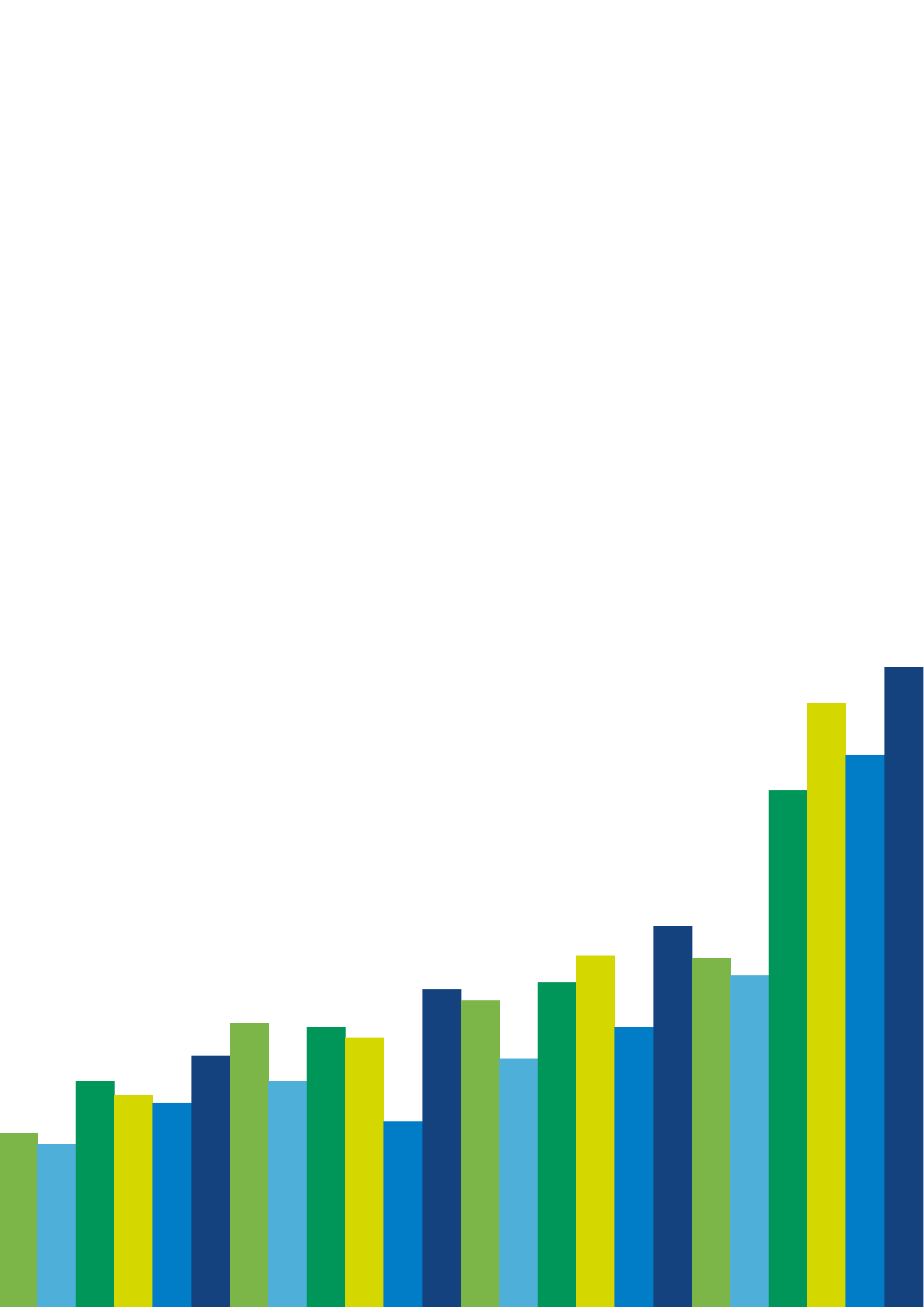


STADT UND LAND

# Wachstum und Gemeinschaft

**Geschäftsbericht 2025**







**STADT UND LAND**

# Wachstum und Gemeinschaft

**Geschäftsbericht 2025**

Konzern STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

25

# Kennzahlen

## 2025

| KENNZAHLEN KONZERN<br>per 31.12. des Jahres |               | 2025           | 2024           | Veränderung    |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Bilanzsumme</b>                          | <b>Mio. €</b> | <b>3.770,3</b> | <b>3.702,1</b> | <b>68,2</b>    |
| Eigenkapital                                | Mio. €        | 1.019,0        | 992,2          | 26,9           |
| in % Bilanzsumme                            | %             | 27,0           | 26,8           | 0,2            |
| Bilanzgewinn                                | Mio. €        | 24,2           | 35,5           | -11,3          |
| Umsatzerlöse                                | Mio. €        | 446,9          | 422,2          | 24,7           |
| darunter Bewirtschaftungstätigkeit          | Mio. €        | 437,9          | 413,0          | 24,9           |
| Instandhaltungsaufwand                      | Mio. €        | 71,2           | 74,6           | -3,4           |
| Personalaufwand                             | Mio. €        | 50,1           | 49,3           | 0,8            |
| Mitarbeiter (mit Auszubildende)*            | Anzahl        | 751            | 733            | 18,0           |
| Mitarbeiter (ohne Auszubildende)*           | Anzahl        | 725            | 706            | 19,0           |
| <b>Verwaltete Mieteinheiten</b>             | <b>Anzahl</b> | <b>82.108</b>  | <b>81.082</b>  | <b>1.026,0</b> |
| davon                                       |               |                |                |                |
| STADT UND LAND                              | Anzahl        | 42.581         | 41.699         | 882            |
| WoGeHe                                      | Anzahl        | 24.590         | 24.235         | 355            |
| WOBEGE mbH                                  | Anzahl        | 14.937         | 15.148         | -211           |
| Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand | Anzahl        | 67.416         | 66.179         | 1.237          |
| Fläche der Mieteinheiten im eigenen Bestand | m²            | 4.072.309      | 3.928.108      | 144.200,9      |
| <b>Anzahl eigene Wohnungen</b>              | <b>Anzahl</b> | <b>53.666</b>  | <b>53.135</b>  | <b>531,0</b>   |
| davon                                       |               |                |                |                |
| STADT UND LAND                              | Anzahl        | 32.750         | 32.360         | 390            |
| WoGeHe                                      | Anzahl        | 20.708         | 20.567         | 141            |
| WOBEGE mbH                                  | Anzahl        | 208            | 208            | 0              |
| Anzahl fremdverwalteter Wohnungen           | Anzahl        | 10.365         | 10.331         | 34             |

\*per Stichtag mit Geschäftsführung

# Inhalt

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>Gespräch mit der Geschäftsführung</b> | <b>6</b>  |
| <b>Bericht des Aufsichtsrates</b>        | <b>11</b> |
| <b>Lagebericht</b>                       | <b>17</b> |
| <b>Jahresabschluss</b>                   | <b>53</b> |
| Bilanz des Konzerns                      | 54        |
| Gewinn- und Verlustrechnung              | 56        |
| Anhang zum Jahresabschluss               | 57        |
| Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens  | 68        |
| Verbindlichkeitspiegel                   | 70        |
| Eigenkapitalspiegel                      | 70        |
| Kapitalflussrechnung                     | 71        |
| <b>Bestätigungsvermerk</b>               | <b>73</b> |
| <b>Gleicher Lohn für gleiche Arbeit</b>  | <b>79</b> |
| <b>STADT UND LAND-Eigenbestand</b>       | <b>80</b> |

# Wachstum und Gemeinschaft

## Gespräch mit der STADT UND LAND-Geschäftsführung

**Neubau, Bestandssanierung, Klimapfad: Alles gleichzeitig. Wie hat die STADT UND LAND das Jahr 2025 gemeistert?**

**Natascha Klimek** Sehr erfolgreich. Sowohl bei den operativen Themen als auch bei den Zahlen. Trotz der großen Herausforderungen haben wir uns gut entwickelt: Wir können einen Jahresüberschuss von 24,2 Millionen Euro bei weiterhin sehr stabilen Kennziffern ausweisen. Maßgeblich dafür ist das engagierte Zusammenwirken unserer Mitarbeitenden, Partner und Dienstleister. Natürlich gibt es immer Themen, die einem den Weg erschweren. Aber dann gilt es, den Atem zu behalten und die Dinge trotzdem nach vorne zu treiben.

**Ingo Malter** Ihre Frage benennt schon die Friktionen, die in diesen Themen stecken. Es ist mehr zu tun, als gleichzeitig geleistet werden kann, aber nichts darf vernachlässigt werden. Das bedeutet: Prioritäten setzen, den öffentlichen Dialog führen, mit dem Land Berlin als Gesellschafter diskutieren und letztlich unternehmerische Entscheidungen treffen. Glücklicherweise gelang uns dies auch im Geschäftsjahr 2025 recht ordentlich. Auf Seiten des Landes Berlin wurden ambitionierte Forderungen gestellt, aber auch sehr konstruktiv und lösungsorientiert agiert. Trotzdem ist diese Aufgabe, vieles gleichzeitig zu lösen, mit dem 31.12.2025 nicht zum Abschluss gekommen. Sie wird uns über die nächsten Jahre weiter begleiten.

**„Seit 2014 sind wir um 36 Prozent gewachsen.**

**Das muss ein Unternehmen unserer Größe erstmal verkraften. Das ist eine bemerkenswerte Leistung aller, die daran mitgewirkt haben.“**

– Natascha Klimek

**Die Rahmenbedingungen blieben dabei schwierig. Was hat zum stabilen Jahresergebnis beigetragen?**

**Natascha Klimek** 2025 war für uns ein insgesamt stabiles Arbeitsjahr. Im Vergleich zu den Vorjahren konnten wir unter verlässlicheren Rahmenbedingungen arbeiten, was sich positiv auf das Jahresergebnis ausgewirkt hat. Die Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin gibt der Mieterschaft stabile Mieten und uns finanziellen Spielraum. Und auch aus Brüssel kam eine erfreuliche Nachricht: Im Omnibus-Verfahren zur CSRD-Berichtspflicht ist entschieden worden, dass wir als mittelständisches Unternehmen nicht mehr den vollen Umfang der Regulatorik umsetzen müssen. Das ist eine spürbare Entlastung, wenngleich die Anforderungen insgesamt nicht weniger werden.

**Gemeinsam mit den anderen Landeseigenen haben Sie Mitte April 2026 Bilanz gezogen: Die Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen wurde vorzeitig erfüllt. Was bedeutet dieses Ergebnis für die STADT UND LAND?**

**Ingo Malter** Zunächst einmal: Wir haben unseren Anteil erfüllt. Das ist eine sehr gute Botschaft. Wenn man bedenkt, wie langwierig es teilweise ist, in Berlin Bau-recht zu erlangen, in Nachbarschaften zu moderieren, am Kapitalmarkt zu finan-



**INGO MALTER UND NATASCHA KLIMEK**

zieren und dabei fachlich stets auf der Höhe der Zeit zu sein, dann ist das keine Selbstverständlichkeit.

**Natascha Klimek** Das ist ein Ergebnis, das sich sehen lassen kann. Seit 2014 sind wir um 36 Prozent gewachsen. Das muss ein Unternehmen unserer Größe erstmal verkraften: was gebaut wird, muss danach auch verwaltet werden, Strukturen müssen angepasst werden. Das ist eine bemerkenswerte Leistung aller, die daran mitgewirkt haben.

**Sie haben 2025 insgesamt 529 Wohnungen fertiggestellt, darunter weitere Bauabschnitte der Buckower Felder. Was ist das Besondere an diesem Quartier?**

**Ingo Malter** Dass es tatsächlich im Zeitplan fertig geworden ist. Das allein wäre schon eine gute Nachricht. Aber auf den Buckower Feldern haben wir darüber hinaus vieles realisiert, was weit über preisgünstigen Wohnraum hinausgeht: Eine intelligente Wärmeversorgung aus Abwasser, die über Wärmepumpen und Photovoltaikstrom so weit angereichert wird, dass wir damit 80 Prozent unseres Wärmebedarfs im Quartier decken. Wir haben ein Regenwasserkonzept nach dem Prinzip der Schwammstadt umgesetzt: Kein Tropfen wird abgeleitet. Quartiersgaragen mit Mobilitätshubs machen das Wohnen dort weitgehend autofrei. Und das alles mit Gründächern und Modulholzbau. Das Quartier zeigt: Klimagerechtes und wirtschaftliches Bauen ist kein Widerspruch.

**Daneben haben Sie 2025 vier schlüsselfertige Bauträgerprojekte mit insgesamt 211 Wohnungen vereinbart. Welche Rolle spielt dieses Instrument in Ihrer Wachstumsstrategie?**

**Natascha Klimek** Eine maßgebliche Rolle. Es mangelt an bebaubaren Grundstücken mit bestehendem Baurecht. Die Zusammenarbeit mit Bauträgern gibt uns die Möglichkeit, zügig weiterzubauen und schlüsselfertige Projekte zu übernehmen. Das wird in den nächsten Jahren ein wichtiger Bestandteil unserer Wachstumsstrategie bleiben.

**Ingo Malter** Wir sind damit auch Konjunkturmotor für die Branche: Indem wir Projekte übernehmen, tragen wir dazu bei, dass sie unter den aktuellen Marktbedingungen überhaupt realisiert werden können.

**2025 wurden große Sanierungsvorhaben weitergeführt, von denkmalgeschützten Siedlungen in Tempelhof bis zu Beständen aus den 1970er-Jahren in Hellersdorf. Was treibt Sie bei der Bestandsmodernisierung am meisten um?**

**Ingo Malter** Zunächst ganz pragmatisch: Den vertragsgemäßen Zustand aufrechterhalten. Unsere Mieterinnen und Mieter zahlen Miete und haben Anspruch darauf, dass das Mietobjekt in einem guten Zustand bleibt. Aber wir wollen mehr als das: Glasfaseranschlüsse, Balkone, wo möglich, energetische Modernisierung. Und wir denken langfristig: Wir wollen in 100 Jahren noch am Markt sein. Dafür müssen sich auch die Wohnungen den sich ändernden Anforderungen anpassen.

**Stichwort Klimapfad: Sie wollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2035 um fast die Hälfte reduzieren. Was sind die entscheidenden Hebel dafür?**

**Ingo Malter** Der wichtigste Hebel ist die Wärmeversorgung: Heizung und Warmwasser sind die größten Quellen des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Über 70 Prozent unseres Bestandes sind bereits an die Fernwärme angeschlossen. Die verbleibenden Bestände werden wir schrittweise umstellen, entweder über Fernwärmeausbau, teilweise auch unter Nutzung der tiefen Geothermie oder Wärmepumpen. Daneben gibt es einen Aspekt, der zu wenig diskutiert wird: Das Nutzerverhalten. Ein Grad weniger Raumtemperatur bedeutet rund sechs Prozent Einsparung, nicht nur bei den Kosten, sondern auch bei den Emissionen. Das müssen wir breiter in die Öffentlichkeit tragen.

**Das Mieterportal wird weiterentwickelt, ein GeoFacility-Manager eingeführt. Wo steht die STADT UND LAND bei der Digitalisierung ihrer Arbeitsprozesse?**

**Natascha Klimek** Wir treiben die Digitalisierung konsequent voran, auch vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels und des demografischen Wandels. Wir arbeiten gerade an einem KI-gestützten Chatbot, um Mieteranfragen zukünftig schneller und zielgerichteter beantworten zu können. Gleichzeitig müssen wir die Akzeptanz bei unserer Mieterschaft erreichen: Digitale Angebote müssen einen echten Mehrwert bieten, anderenfalls greift man lieber zum Altbewährten wie dem Telefon.

**Ingo Malter** Wir bedienen eine enorme Bandbreite: Auf der einen Seite ältere Menschen, die am liebsten persönlich mit uns sprechen. Auf der anderen Seite jüngere, die wollen, dass es einfach funktioniert, am liebsten per App, sofort. Diese unterschiedlichen Bedürfnisse müssen wir abdecken. Wir sind in der Wohnungswirtschaft eher sogenannte Second Mover: Wir beobachten genau, was Innovation leisten kann, und nehmen uns dann, was wir wirklich brauchen.

**Berlin wird älter. Immer mehr Menschen wollen so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrer Wohnung leben. Mit Seniorenwohnhäusern, Barrierefreiheit und der SOPHIA Berlin GmbH begegnet die STADT UND LAND diesem Thema aktiv. Was ist Ihr Ansatz?**

**Natascha Klimek** Die SOPHIA hat einen großen Stellenwert, nicht nur für Ältere, sondern für alle, die Unterstützung benötigen. Die Nachbarschaftstreffs, die die SOPHIA in unseren Quartieren betreibt, sind soziale Begegnungsorte für alle Generationen. Was das Wohnen im Alter angeht: Es geht nicht nur darum, eine kleinere Wohnung anzubieten. Die Menschen wollen in ihrem Kiez bleiben. Der Kiez ist oft das Treppenhaus. Das müssen wir ernst nehmen und Angebote schaffen, die das ermöglichen: Von Cluster-Wohnungen, wie wir sie bereits anbieten, bis hin zu niedrigschwelligen Betreuungs- und Beratungsangeboten.

**Ingo Malter** Bei allen Neubauvorhaben bauen wir konsequent barrierearm bis barrierefrei: Aufzüge, schwellenfreier Zugang, entsprechende Ausstattung. Das ist heute Standard im Neubau und wird angesichts der demografischen Entwicklung immer wichtiger.

**Die STADT UND LAND hat ihre Quartiersarbeit 2025 weiter ausgebaut: Vier Nachbarschaftstreffs, drei Quartierskoordinatorinnen, ein Stadtteilzentrum im Kosmosviertel in Planung. Was steckt dahinter?**

**Ingo Malter** Das ist unsere Antwort auf eine wachsende gesellschaftliche Herausforderung. Wir sind nah dran an Nachbarschaften und am sozialen Miteinander. Das läuft in einer Stadt wie Berlin nicht überall reibungslos. Wir wollen kein Sozialverband werden, aber wir können uns dieser Verantwortung nicht entziehen. Und ehrlich gesagt: Wir wollen es auch gar nicht.

**Der Regierende Bürgermeister Wegner hat eine „Roadmap 2.0“ mit dem Ziel 500.000 Wohnungen bis 2035 angekündigt. Was nehmen Sie sich davon vor?**

**Natascha Klimek** Wir werden wieder im unteren zweistelligen Bereich wachsen. Das kann man jetzt schon sagen. Was dabei nicht vergessen werden darf: Es wird noch gebaut, weil die landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Förderung erhalten, die auskömmlich genug ist, um die weiterhin steigenden Baukosten zu tragen. In dem Moment, in dem diese Förderung wegfällt, würde es uns wie jedem privaten Investor gehen. Und der baut derzeit kaum.

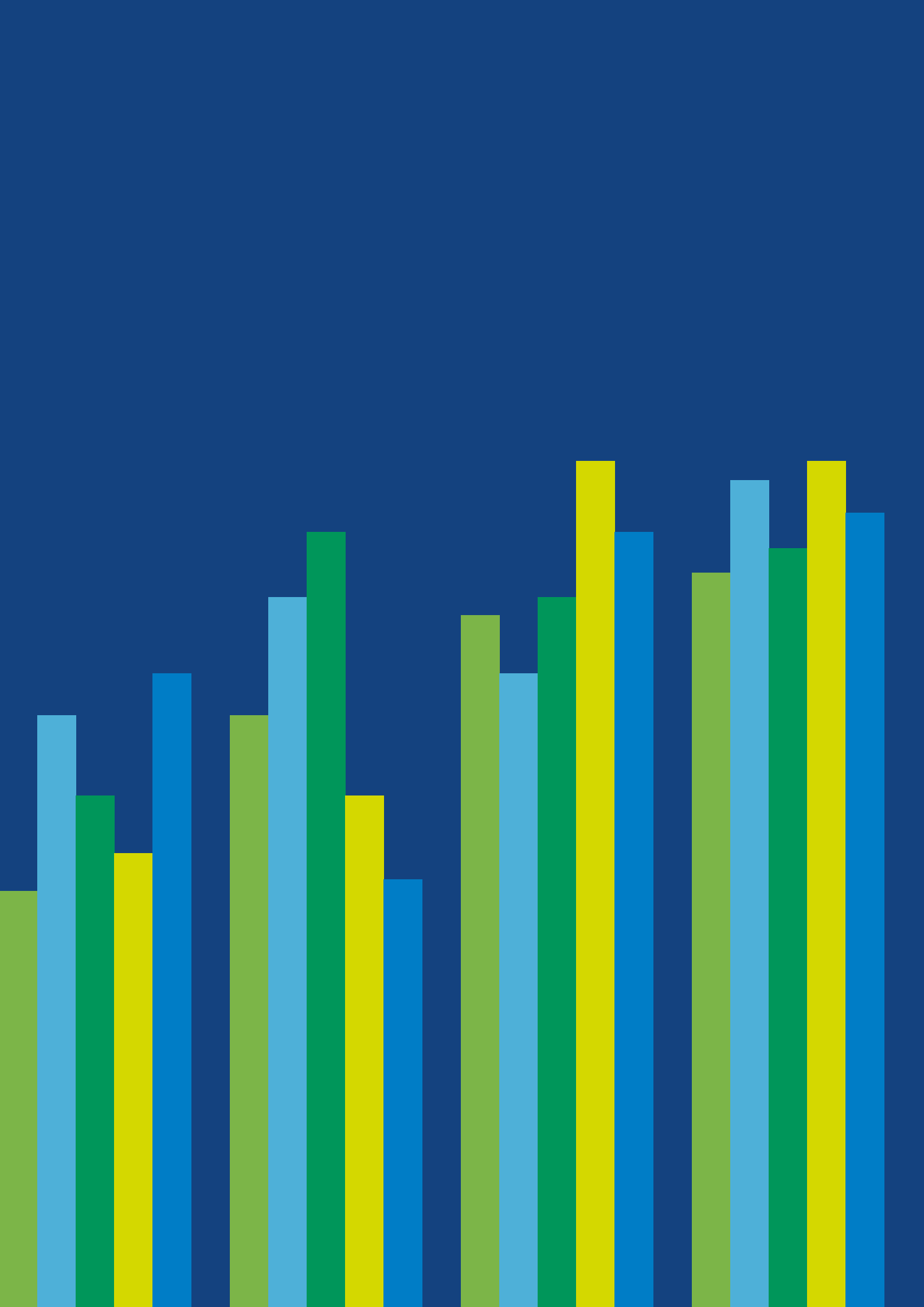
**Zum Abschluss: Was stimmt Sie zuversichtlich für die kommenden Jahre?**

**Natascha Klimek** Was wir bereits geleistet haben und wo wir heute stehen: Wir haben die erste Roadmap erfolgreich umgesetzt. Das macht mir Mut für das, was noch kommt. Gleichzeitig setzen wir uns gemeinsam mit anderen weiterhin für den Abbau überbordender Bürokratie ein – ein Thema, das die gesamte Branche betrifft.

**Ingo Malter** Mehreres stimmt mich zuversichtlich. Erstens: Wir sind in einer Branche der Daseinsfürsorge unterwegs, so wie Nahrung und Kleidung, gehört auch das sprichwörtliche Dach über dem Kopf dazu. Zweitens: Wir haben in den letzten Jahren bewiesen, dass wir Krisen meistern und, wenn es darauf ankommt, auch schnell erforderliche Kursänderungen vollziehen können. Und drittens: Hier arbeiten wir mit wirklich großartigen Menschen im Unternehmen. Das empfinde ich als Segen und stimmt mich sehr zuversichtlich.

**„Wir haben in den letzten Jahren bewiesen, dass wir Krisen meistern und, wenn es darauf ankommt, auch schnell erforderliche Kursänderungen vollziehen können.“**

*– Ingo Malter*



**Bericht**  
**des Aufsichtsrates**  
**des Konzerns**  
**STADT UND LAND**

# Bericht des Aufsichtsrates des Konzerns STADT UND LAND

Das Geschäftsjahr 2025 war weiterhin von der kontinuierlichen Umsetzung der Wachstumsstrategie geprägt. Die definierten Wachstumsziele werden im Wesentlichen durch Neubauaktivitäten sowie durch den erfolgreichen Abschluss von Bauträgerprojekten erreicht.

Die wirtschaftliche Herausforderung besteht insbesondere in der Parallelität von Bestandsmodernisierung, Instandhaltung und klimapolitisch erforderlichen Investitionen. Die gleichzeitige Finanzierung und Umsetzung dieser Maßnahmen setzen eine sorgfältige Priorisierung sowie eine ausgewogene Steuerung von Wirtschaftlichkeit und Liquidität voraus.

Hervorzuheben ist die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum. Sie trägt

maßgeblich zu den im Geschäftsjahr 2025 erzielten stabilen und positiven Ergebnissen aus der Bewirtschaftung bei.

Unverändert bleibt die zentrale Aufgabe des Unternehmens, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in Berlin bereitzustellen und neu zu schaffen. Dieses Ziel steht im Mittelpunkt aller strategischen und operativen Entscheidungen.

Mit dem nachfolgenden Bericht informiert der Aufsichtsrat über seine Beratungs- und Kontrolltätigkeit im Jahr 2025. Es werden die wesentlichen Themen, die in den Gremiensitzungen behandelt wurden, sowie die Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschlusses dargestellt.

## Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2025 die Geschäftsführung bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben überwacht und stand der Geschäftsführung bei der Leitung des Konzerns beratend zur Seite. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie seiner Ausschüsse haben sich regelmäßig und eingehend über wesentliche unternehmerische Entscheidungen informieren lassen. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung war konstruktiv und von gegenseitigem Vertrauen geprägt. Die Geschäftsführung ist ihren Informationspflichten – wie bereits in den Vorjahren – vollumfänglich nachgekommen.

Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wurden bei der Wahr-

nehmung der Aufgaben des Aufsichtsrates stets berücksichtigt.

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung des Konzerns sowie über Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung in der Muttergesellschaft STADT UND LAND und ihren Tochtergesellschaften unterrichtet. Dies ermöglichte eine sachgerechte Beschlussfassung sowie eine vertiefte Erörterung grundsätzlicher und strategischer Handlungsoptionen des Konzerns.

Zwischen den Sitzungsterminen informierte die Geschäftsführung den Aufsichtsratsvorsitzenden regelmäßig über die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns. Die Vorsitzenden der

Ausschüsse wurden themenbezogen über operative Geschäftsvorfälle mit wesentlichen Auswirkungen auf die Ertrags- und Risikolage unterrichtet.

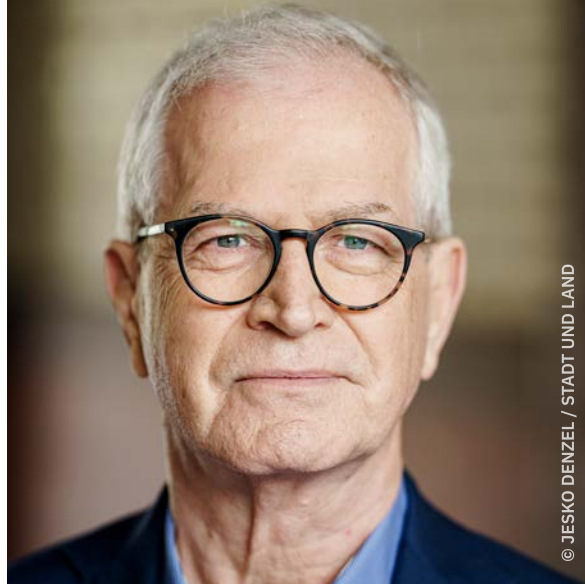
### Sitzungen des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 trat der Aufsichtsrat zu insgesamt vier Sitzungen zusammen.

In den Ausschusssitzungen wurden die im Aufsichtsrat zu beratenden und / oder zu beschließenden Themen vorbereitet. Hierfür kamen der Prüfungs-, Bau- und Grundstücksausschuss jeweils zweimal zusammen sowie der Personalausschuss dreimal, wovon eine Sitzung als Videokonferenz abgehalten wurde. Gemäß der Beteiligungsgrundsätze des Landes Berlin wird ausgeführt, dass bei den vier Sitzungen des Aufsichtsrates zwei Mitglieder jeweils einmal entschuldigt nicht teilgenommen, jedoch eine Stimmbotschaft abgegeben haben. Die Teilnahme an den Sitzungen der Ausschüsse erfolgte vollzählig.

### Relevante Themen der Sitzungen

In den Sitzungen informierte die Geschäftsführung im Rahmen der regelmäßigen Quartalsberichterstattung ausführlich zur Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns. Dabei wurden Plan-Ist-Abweichungen von der Geschäftsführung dargelegt und nachvollziehbar begründet. Regelmäßig wurde zu Veränderungen der Risiken berichtet. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Überwachung der Durchführung von Bauprojekten sowie größerer Modernisierungs- und Instandsetzungs-Maßnahmen sowie



© JESKO DENZEL / STADT UND LAND

**DR. CHRISTOPH LANDERER**  
**VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATES**

Der Aufsichtsrat überzeugte sich in den Aufsichtsrats- sowie in den Ausschusssitzungen von der Einhaltung der ordnungsgemäßen Geschäftsführung.

In seinen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat von den jeweiligen Ausschussvorsitzenden über Inhalt und Ergebnisse der einzelnen Ausschusssitzungen informieren. Zudem wurden die Niederschriften der Ausschusssitzungen dem Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt. Die Diskussionen in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen erfolgten stets konstruktiv und engagiert. Zu treffende Entscheidungen wurden offen debattiert und die Argumente gegenseitig abgewogen. Das Gesprächsklima ist von gegenseitiger Wertschätzung geprägt.

der Genehmigung von Neubau- und Ankaufsprojekten. Im Fokus der Beurteilung standen hierbei die Einhaltung der zeitlichen Planung sowie der Kostenentwicklung.

In der Sitzung im März 2025 billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Sachverhalte mit dem Abschlussprüfer der RSM Ebner Stolz Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, auf der Grundlage der Empfehlung der im Vorfeld stattgefundenen Sitzung des Prüfungsaus-

schusses, den Jahres- und Konzernabschluss des Mutterunternehmens STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH sowie die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen für das Geschäftsjahr 2024. Ferner erfolgte die jährliche Berichterstattung zu Compliance-Themen, zu den Prüfungsergebnissen der Internen Revision sowie zu Spenden und Sponsorings. Zudem erfolgten Beschlussfassungen zu Personalthemen auf der Grundlage der Empfehlung der am 11. März 2025 stattgefundenen Sitzung des Personalausschusses.

In der Sitzung im Juni 2025 widmete sich der Aufsichtsrat neben der Kenntnisnahme zu den gesellschaftsrechtlich notwendigen Beschlüssen des Gesellschafters und der Kenntnisnahme des Jahresabschlusses der Beteiligungsgesellschaft SIWOGE 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten GmbH, Berlin, den auf der außerordentlichen Sitzung des Personalausschusses getroffenen Beschlüssen. Erstbewilligungen zu Neubauinvestitionen sowie zu Objektankäufen erfolgten auf Basis der am 22. Mai 2025 in der Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses getroffenen Empfehlungen.

In der Sitzung im September 2025 evaluierte der Aufsichtsrat die Mietpreisentwicklung bei Objekten ohne Anschlussförderung und nahm im weiteren Verlauf der Sitzung die mündliche

Berichterstattung der Geschäftsführung zur Entwicklung des Tochterunternehmens WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH zur Kenntnis und fasste weitere Beschlüsse zu operativen Themen. Des Weiteren nahm der Aufsichtsrat den Jahresabschluss der Beteiligungsgesellschaft SOPHIA Berlin GmbH zur Kenntnis.

In der Sitzung im Dezember 2025 beschäftigte sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2026 sowie der Mittel- und Langfristplanung bis 2035. Die Beschlussfassungen zur Wirtschaftsplanung 2026 erfolgten entsprechend den Empfehlungen der im Vorhinein stattgefundenen Sitzung des Prüfungsausschusses. Die Zielbilder für die Geschäftsjahre 2026 und 2027, welche die fach- und finanzpolitischen Vorgaben des Gesellschafters formulieren, wurden in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Ferner wurden Beschlüsse zu Personalthemen auf der Grundlage der Empfehlung der am 6. November 2025 stattgefundenen Sitzung des Personalausschusses gefasst. Der Vorsitzende des Bau- und Grundstücksausschusses berichtete über die in der Sitzung am 16. Oktober 2025 zu Neubau- und Bestandsinvestitionen geplanten Projekte. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat mündlich zum Stand der Glasfaserstrategie des Konzerns.

## **Jahresabschluss 2025**

Der zum 31. Dezember 2025 aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss und zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht der STADT UND LAND sowie die Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften der STADT UND LAND wurden dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt. Die Ergebnisse der

Jahres- und Konzernabschlussprüfung wurden gemeinsam mit der Geschäftsführung und den Wirtschaftsprüfern erörtert. Nach seiner abschließenden Prüfung erhob der Aufsichtsrat keine Einwendungen und billigte den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 der STADT UND LAND

sowie die Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften. Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter, den Jahres- und Konzernabschluss der STADT UND LAND festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen. Zudem ermächtigte er die Geschäftsführung der STADT UND LAND, als Gesellschafter der Tochterunternehmen WoGeHe, WOBEGE, STADT UND LAND FACILITY sowie STADT UND LAND NETZE, die Jahresabschlüsse festzustellen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM Ebner Stolz, die mit der Durchführung der Jahres- und Konzernabschlussprüfung beauftragt wurde, hat

bestätigt, dass der Konzernabschluss und -lagebericht sowie die Jahresabschlüsse der STADT UND LAND und ihrer Tochtergesellschaften WoGeHe, WOBEGE, STADT UND LAND FACILITY und STADT UND LAND NETZE für das Jahr 2025 den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Dabei wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein zutreffendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns sowie seiner Tochtergesellschaften vermittelt. Dem Jahres- und Konzernabschluss der STADT UND LAND und den Jahresabschlüssen der Tochtergesellschaften wurden jeweils ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

## Änderungen in den Organen

Im Aufsichtsrat kam es im Jahr 2025 zu keinen Veränderungen.

## Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die Geschäftsführung hat gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex [BCGK] abgegeben. Danach wurde den Empfehlungen des Kodex in der im Geschäftsjahr 2025 jeweils geltenden, von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung mit begründeten Abweichun-

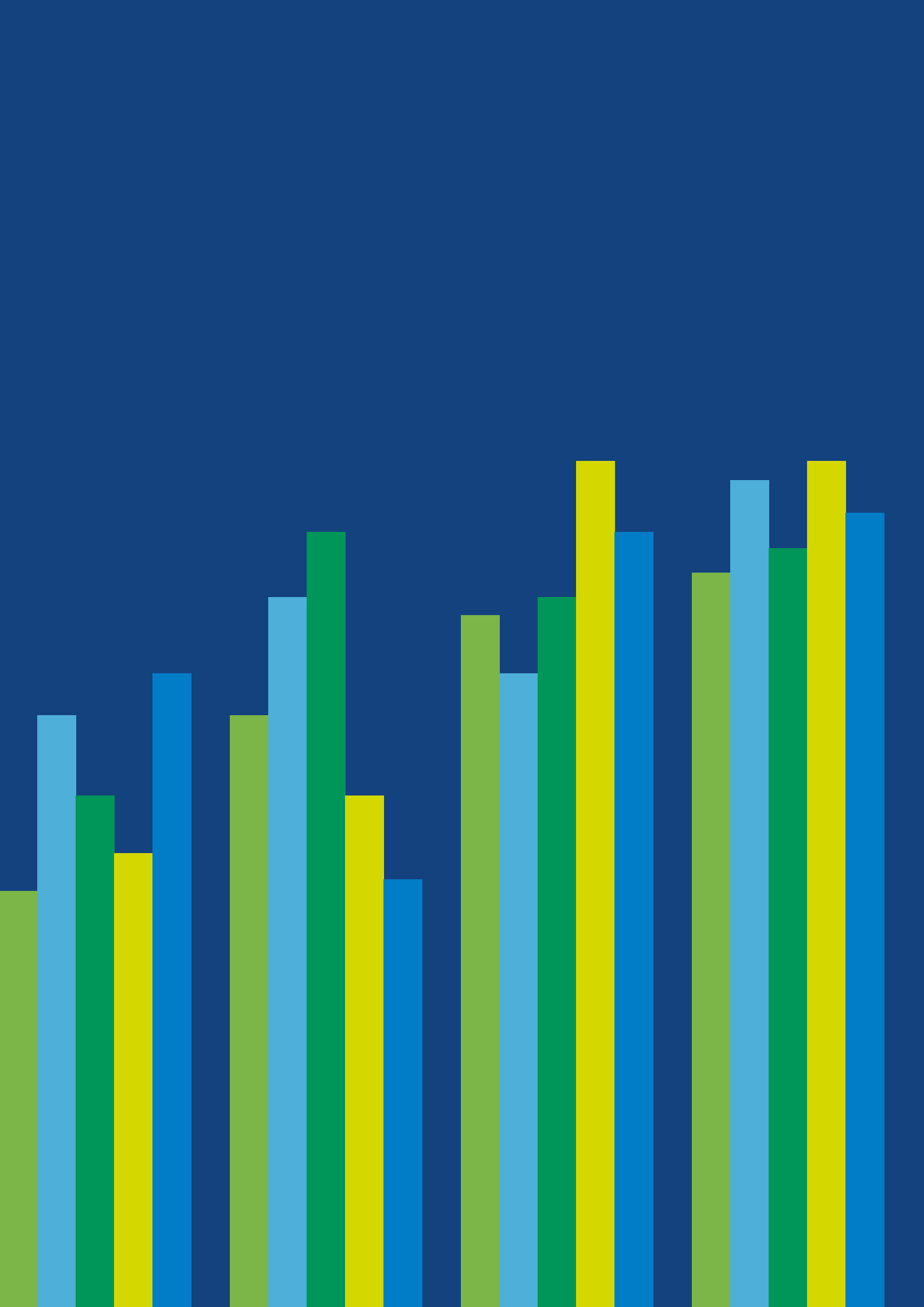
gen entsprochen. Die Entsprechenserklärung wird auf der Internetseite der STADT UND LAND veröffentlicht.

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

Berlin, 26. März 2026  
Für den Aufsichtsrat



Dr. Christoph Landerer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



# **Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht**

# 1. Konzernstruktur und Rahmenbedingungen

## 1.1 Konzernaufbau und Darstellung des Geschäftsmodells

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin (folgend: STADT UND LAND) ist die Muttergesellschaft und leitende Einheit des Konzerns. Das Hauptgeschäftsfeld besteht in der Vermietung und Bewirtschaftung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien mit regionalen Schwerpunkten in den Berliner Stadtbezirken Neukölln, Tempelhof-Schöneberg sowie Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick. Ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit ist der Neubau von Wohn- und Geschäftsbauten.

Zum 31. Dezember 2025 wurden im Konzern 53.666 (Vorjahr: 53.135) eigene Wohnungen, 905 (Vorjahr: 883) Gewerbeeinheiten und 12.845 (Vorjahr: 12.161) sonstige Einheiten bewirtschaftet. Einschließlich der für Dritte betreuten Immobilien bewirtschaftet der Konzern 82.108 (Vorjahr: 81.082) Einheiten. Der Wohnungsbestand im Land Brandenburg liegt im nahen Umfeld Berlins.



| STADT UND LAND GESAMT | 31.12.25 | Vorjahr | BESTAND BERLIN             | Wohnungen | Marktanteil % | Leerstand % |
|-----------------------|----------|---------|----------------------------|-----------|---------------|-------------|
| Wohnungen             | 53.666   | 53.135  | Marzahn-Hellersdorf        | 19.290    | 13,22         | 1,3         |
| davon in Brandenburg  | 1.066    | 1.066   | Treptow-Köpenick           | 15.132    | 9,46          | 1,3         |
| Marktanteil in Berlin | 2,6 %    | 2,6 %   | Neukölln                   | 9.387     | 5,56          | 4,5         |
|                       |          |         | Tempelhof-Schöneberg       | 7.210     | 3,81          | 7,6         |
|                       |          |         | Steglitz-Zehlendorf        | 1.010     | 0,62          | 4,5         |
|                       |          |         | Lichtenberg                | 319       | 0,19          | 11,6        |
|                       |          |         | Charlottenburg-Wilmersdorf | 171       | 0,09          | 1,2         |
|                       |          |         | Mitte                      | 54        | 0,03          | 5,6         |
|                       |          |         | Reinickendorf              | 27        | 0,02          | 0,0         |

## Die STADT UND LAND ist alleinige Anteilseignerin an folgenden Unternehmen:

### **WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, Berlin (folgend: WoGeHe);**

Der Immobilienbestand der WoGeHe konzentriert sich im Wesentlichen auf die Großsiedlung Hellersdorf und das Kosmosviertel in Treptow-Köpenick sowie die Kruckenbergstraße im Süden Tempelhof-Schönebergs.

### **WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (folgend: WOBEGE);**

Zum Geschäftsfeld des Unternehmens gehört hauptsächlich die Fremdverwaltung, insbesondere die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen.

### **STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH, Berlin (folgend: FACILITY);**

Geschäftszweck der FACILITY sind die Durchführung von Hauswart- und Messdienstleistungen für einen wesentlichen Anteil des Immobilienbestands des Konzerns.

### **STADT UND LAND NETZE GmbH, Berlin (folgend: NETZE);**

Gegenstand der Gesellschaft ist die Vermietung und der Betrieb von Kabelnetzen im Immobilienbestand der Gesellschaften des STADT UND LAND-Konzerns. Die Kabelnetze dienen der Versorgung mit (Tele-)Kommunikationsdiensten, Rundfunk, Fernsehen, Internet und dergleichen.

## Des Weiteren hält die STADT UND LAND unverändert folgende Beteiligungen:

### **SIWOG 1992, Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin (Anteil 50 Prozent);**

Die Beteiligung widmet sich der Aufgabe der städtebaulichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Entwicklung von Grundstücken in Neuenhagen bei Berlin.

### **SOPHIA Berlin GmbH, Berlin (Anteil 50 Prozent);**

Die Beteiligung bietet soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag an und erarbeitet dazu individuell abgestimmte Betreuungskonzepte, insbesondere für ältere Menschen.

Darüber hinaus besteht eine Beteiligung von rund 0,2 Prozent an der PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH.

Während des Geschäftsjahres 2025 bestanden – mit Ausnahme der WoGeHe – Ergebnisabführungsverträge zwischen sämtlichen Tochterunternehmen und der STADT UND LAND.

Der Lagebericht des STADT UND LAND-Konzerns wird mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens in Anwendung von § 315 Abs. 5 i. V. m. § 298 Abs. 2 HGB zusammengefasst.

## 1.2 Ziele und Strategien

Die strategische Ausrichtung und die Ziele des Konzerns leiten sich unverändert aus den Vorgaben des Gesellschafters ab und stehen dabei in einem direkten Zusammenhang mit den zunehmenden Anforderungen und Herausforderungen der wachsenden Metropole Berlin. Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen des Landes Berlin besteht die zentrale Aufgabe weiterhin in der Be-

reitstellung und Schaffung leistbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung. Daraus abgeleitet ist auch die STADT UND LAND aufgefordert, den kommunalen Wohnungsbestand auch in den nächsten Jahren weiter zu erhöhen und somit zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beizutragen.

### Ausweitung der Neubautätigkeit

Durch die Wohnungsneubauförderung des Landes Berlin und die noch mögliche Anwendung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) sind Rahmenbedingungen geschaffen, die den Neubau von Wohnungen unterstützen. Der Konzern plant bis zum Geschäftsjahr 2035 insgesamt 5.973 Wohnungen fertigzustellen. Der Gesamtinvestitionsbedarf zur Realisierung der Projekte beträgt für den geplanten Langfristzeitraum (2026–2035) rund 1.692,0 Mio. €.

Zu Beginn der Wachstumsstrategie im Jahr 2014 wies der Konzern noch einen Wohnungsbestand von 39.370 aus, bis 2035 soll dieser durch Neu-

bau und Ankauf auf 58.864 Wohnungen anwachsen. Damit würde der Konzern in dieser Zeit seinen Bestand an eigenen Wohnungen um ca. 49,5 Prozent erhöht und die vom Land Berlin gewünschte Wachstumsstrategie konsequent umgesetzt haben.

Finanzierungen erfolgen mit langfristiger Zinsbindung mit bis zu 30 Jahren. Zur Finanzierung des Bestandswachstums und der Umsetzung des Klimapfads werden im Gesamtplanungszeitraum Fremdmittel in Höhe von 495,0 Mio. € aufgenommen.

### Instandsetzung / Sanierung und Modernisierung der Bestandsobjekte

Ein Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt weiterhin auf der Instandsetzung und Sanierung des Bestandes. Das projektkonkrete Bauvolumen beträgt für den Zehnjahreszeitraum bis 2035 rund 720,2 Mio. €. Investitionsschwerpunkte liegen in der ersten Planungshälfte (2026 bis 2030) in den Beständen in Treptow-Köpenick, Neukölln

und Steglitz-Zehlendorf und in der zweiten Planungshälfte (2031 bis 2035) in den Beständen im Berliner Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf. Ziel der Maßnahmen ist, den technischen Zustand der Immobilien zu verbessern, energetische Maßnahmen umzusetzen und schadstoffbelastete Wohnungen zu sanieren.

### Nachhaltigkeit

Das Ergebnis der im Jahr 2022 entwickelten Klimapfade wurde mit dem Ziel der Dekarbonisierung der Bestände bis zum Jahr 2045 in die Projektplanung aufgenommen.

Die Klimastrategie des STADT UND LAND-Konzerns sieht vor, im Planungszeitraum 2026 bis 2035 die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 49,6 Prozent zu reduzieren. Die geplanten Kosten der energetischen Sanierung betragen dafür 396,9 Mio. €. Bis zur Erreichung der Klimaneutralität im Geschäftsjahr 2045 werden planungsgemäß 90,2 Pro-

zent CO<sub>2</sub>-Emissionen, bei Gesamtkosten von 689,2 Mio. €, zu reduzieren sein.

Die Klimapfade können im Wesentlichen in zwei Themenfelder unterteilt werden. Im Rahmen des Bauplans werden bei umfangreichen Maßnahmen energetische Bauteile erneuert oder ergänzt. Eine Heizungsumstellung bei fossilen Brennstoffen kann ebenfalls im Zuge des Bauplans erfolgen, wenn eine wirtschaftliche und technische Umsetzung möglich ist. Bei Projekten im Bauplan wird die Umstellung fossiler Heizungen intensiv geprüft, da bei fehlender Umsetzung weitere Maßnahmen

in den nächsten 20 Jahren (bis 2045) erforderlich werden, um Klimaneutralität zu erreichen.

Über den Bauplan hinaus gibt es weitere Objekte, die aktuell noch mit fossilen Energieträgern beheizt werden. Diese werden – verteilt über die Jahre bis 2045 – sukzessive über die Instandhaltung umgestellt.

Vor diesem Hintergrund wurden alle Objekte nach ihren Verbräuchen entsprechend der EU-Gebäuderichtlinie, Stand April 2024, geclustert. Mit der überarbeiteten Richtlinie werden nach Ansicht der Europäischen Union ambitionierte Ziele zur Verringerung des Gesamtenergieverbrauchs von Gebäuden unter Berücksichtigung nationaler Besonderheiten festgelegt. Den einzelnen Mitgliedstaaten bleibt bis Ende Mai 2026 überlassen, welche Maßnahmen im Einzelnen zu ergreifen sind.

Die Umsetzung der Klimapfade ist sehr volatil, da sowohl in der Bauplanung als auch in der Instandhaltung bauliche Verzögerungen und Genehmigungsverfahren eine zeitliche Verschiebung der Maßnahmen zur Folge haben können.

Durch das EU-Omnibusverfahren zur CSRD-Richtlinie (Corporate Sustainability Reporting Directive) hat sich deren Anwendungsbereich reduziert. Die STADT UND LAND ist nicht mehr verpflichtet, die Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den Kriterien der CSRD vorzunehmen. Die nichtfinanzielle Berichterstattung wird ab dem Geschäftsjahr 2025 nach dem freiwillig anwendbaren VSME-Standard (Voluntary Sustainability Reporting Standard) erfolgen.

## Verbesserung der Effizienz durch Digitalisierung und Automatisierung

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der weiteren Digitalisierung der Arbeitsstrukturen und Automatisierung der Prozesse im Konzern. Nach bereits umgesetzten Projekten zur Verbesserung von Bestandsbewirtschaftungsprozessen werden aktuell neue Funktionen für ein erweitertes Kundenportal erarbeitet. Hier sollen vor allem Schadensmeldungen online erfolgen können sowie Informationen zum Wärmeverbrauch entsprechend

der Heizkostenverordnung digital bereitgestellt werden. Hervorzuheben ist ebenso das Projekt zur Einführung eines GeoFacility-Managers, der die Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden und der technischen Infrastruktur bei Planungsaufgaben, Überwachung der technischen Anlagen, Budget- und Kostenkontrolle sowie Sicherstellung der Einhaltung von gesetzlichen Regelungen und Sicherheitsstandards unterstützt.

## Optimierung Betriebswirtschaft

Ein wichtiger Beitrag zur Ertragsverbesserung ist nach wie vor die zum 1. Januar 2024 geschlossene Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin, nach der die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen ab dem Geschäftsjahr 2024 die Bestandsmietverträge um jährlich insgesamt 2,9 Prozent erhöhen können. Dieses Potenzial wird nach den Maßgaben des § 558 BGB umgesetzt. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen der Kappungsgrenze, Veränderungen bei den Mietspiegelmessungen und möglichen Mieterhöhungszeiträumen von 15 Monaten geht die STADT UND LAND davon aus, dieses Potenzial im Planungszeitraum nicht in vollem Umfang ausschöpfen zu können. Bei der Umsetzung von Mieterhöhungen

wird zudem berücksichtigt, dass die Belastung eines Haushalts durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens beträgt.

Im Sinne der Optimierung der Prozesse der Bestandsbewirtschaftung wurde der Geschäftsprozess Vermietung im Bestand einer Überprüfung unterzogen. Die sich aus den Ergebnissen aktualisierten Verfahrensabläufe entsprechen den vielfältigen gesetzlichen Anforderungen und den internen Qualitätsstandards hinsichtlich einer zukunftsgerichteten Betreuung der Mieter und der Sicherstellung der diskriminierungsfreien Vermietung.

## 1.3 Governance und Prozessmanagement

Im Geschäftsjahr wurden die Aufgabenbereiche der Stabsstelle Governance und Prozessmanagement um das zentrale Projektmanagement erweitert. Hintergrund dieser strategischen Entscheidung ist die zunehmende Komplexität bereichsübergreifender Organisationsprojekte sowie der wachsende Bedarf an standardisierten Methoden, zentraler Steuerung und Transparenz. Diese Integration schafft Synergien zwischen den bisherigen Organisationseinheiten und ermöglicht eine nachhaltige Weiterentwicklung der Projektlandschaft sowie die Entwicklung von Soll-Prozessen innerhalb des Konzerns.

Das Jahr 2025 war geprägt von mehreren Entwicklungen, die die Governance- und Projektmanagement-Funktion beeinflusst haben. Zunehmende regulatorische Anforderungen erforderten eine kontinuierliche Anpassung interner Regelwerke. Digitalisierung und Automatisierung und damit die Transformation hin zu digitalen Prozessen basierten auf Prozessanalysen und -weiterentwicklungen.

Die Stabsstelle unterstützt als Second Line of Defense die Einhaltung interner Regelungen und gesetzlicher Vorschriften. Zentrale Bedeutung haben dabei der Verhaltenskodex, die Führungsgrundsätze sowie die im Organisationshandbuch verankerten Regelungen zu Kern-, Führungs- und Unterstützungsprozessen. Im Fokus standen die systematische Identifikation geschäftskritischer Prozesse sowie die Stärkung der Resilienz und Prozesssicherheit.

Die organisatorische Nähe zwischen Prozessmanagement, Risikomanagement und Internem Kontrollsystem erzeugt qualitätssteigernde Effekte. Compliance, Informationssicherheit und Datenschutz wirken flankierend. Unternehmensprozesse werden über die Prozessmanagement-Software ibo (ibo Software GmbH) abgebildet und regelmäßig aktualisiert, um Transparenz und Aktualität sicherzustellen.

## 1.4 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland hat sich im Jahr 2025 leicht stabilisiert. Das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,2 Prozent gestiegen. Nach mehreren wirtschaftlich schwachen Jahren bedeutet dies zwar eine leichte Erholung, jedoch keine starke wirtschaftliche Trendwende. Das Wachstum wurde vor allem durch höhere Ausgaben der privaten Haushalte sowie des Staates getragen. Investitionen und Exporte entwickelten sich dagegen weiterhin verhalten. Die Investitionstätigkeit blieb auch 2025 zurückhaltend. Hohe Finanzierungskosten, wirtschaftliche Unsicherheiten und steigende Baupreise führten dazu, dass viele Investitionsvorhaben verschoben oder nicht umgesetzt wurden. Besonders betroffen war der Wohnungsbau, der weiterhin unter hohen Kosten und schwierigen Rahmenbedingungen leidet.<sup>1</sup>

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2025 erneut gestiegen. Die Inflationsrate lag bei etwa 2,2 Prozent und damit weiterhin über dem angestrebten Zielwert der Europäischen Zentralbank. Besonders Dienstleistungen sowie Bauleistungen trugen zu den Preissteigerungen bei. Zwar gingen die Energiepreise im Jahresverlauf leicht zurück, das allgemeine Preisniveau blieb jedoch erhöht. Auch die Baupreise lagen weiterhin deutlich über der allgemeinen Inflationsrate.<sup>2</sup>

Die Bevölkerungszahl in der Bundesrepublik Deutschland blieb 2025 insgesamt stabil. Ein Bevölkerungswachstum ergab sich weiterhin ausschließlich durch Zuwanderung. Die Nettozuwanderung fiel jedoch geringer aus als in den Vorjahren und lag bei rund 270.000 Menschen.<sup>3</sup> Gleichzeitig wirkt sich der demografische Wandel zunehmend auf den Arbeitsmarkt aus. Trotz einer abgeschwächten Wirtschaftslage besteht in vie-

<sup>1</sup> GdW – Informationen 173: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis): Verbraucherpreise und Inflation 2025, <https://www.destatis.de>

<sup>3</sup> GdW – Wanderungstatistik und Arbeitsmarktentwicklung 2025

len Branchen weiterhin ein spürbarer Fachkräftemangel.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland blieb insgesamt angespannt. Die Wohnungsbauinvestitionen gingen im Jahr 2025 erneut zurück. Zwar besteht weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnraum, insbesondere in Großstädten, jedoch konnten die politischen Zielvorgaben zum Neubau von Wohnungen erneut nicht erreicht werden.<sup>4</sup> Hohe Baukosten, steigende Zinsen und eine unsichere wirtschaftliche Lage erschwerten für die Immobilienbranche die Umsetzung vieler Neubauprojekte.

Auch in Berlin zeigte sich 2025 eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt. Das Ziel des Landes Berlin, jährlich rund 20.000 neue Wohnungen zu schaffen, konnte 2025 abermals nicht

vollständig erreicht werden. Tatsächlich wurden im Jahr 2025 nur etwa 14.000 Wohnungen fertiggestellt.<sup>5</sup> Trotz leicht steigender Anzahl von Baugenehmigungen blieb das Angebot deutlich hinter der Nachfrage zurück. Dies führte weiterhin zu steigenden Angebotsmieten und einem niedrigen Leerstand.<sup>6</sup>

Zur Verbesserung der Situation wurden politische Maßnahmen wie das bereits 2024 eingeführte Schneller-Bauen-Gesetz weiter umgesetzt. Ziel dieser gesetzlichen Regelungen ist es, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.<sup>7</sup> Eine spürbare Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes ist jedoch kurzfristig nicht zu erwarten, da hohe Baukosten und begrenzte Flächen weiterhin hemmend wirken.

<sup>4</sup> Reuters: Wohnungsbaubedarf und Neubauziele in Deutschland, <https://www.reuters.com>

<sup>5</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin: Wohnungsbaufertigstellungen 2025, <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung>

<sup>6</sup> Berlin Hyp: Wohnungsmarktbericht Berlin 2025, <https://www.berlinhyp.de>

<sup>7</sup> Abgeordnetenhaus von Berlin: Schneller-Bauen-Gesetz, <https://www.parlament-berlin.de>

## 2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

### 2.1 Bestandsmanagement und Portfolioentwicklung

Neben der Bewirtschaftung des Eigenbestandes an Immobilien nehmen die Gesellschaften des STADT UND LAND-Konzerns auch die Eigentumsverwaltung und Bewirtschaftung für Dritte wahr.

Zum 31.12.2025 ergibt sich folgendes Mengengerüst für den Konzern:

| BESTAND                    | STADT UND LAND     | WoGeHe             | WOBEGE             | Konzern            | Konzern            | Veränderung   |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| 31.12.                     | Mieteinheiten 2025 | Mieteinheiten 2025 | Mieteinheiten 2025 | Mieteinheiten 2025 | Mieteinheiten 2024 | Mieteinheiten |
| Eigener Bestand            | 42.581             | 24.590             | 245                | 67.416             | 66.179             | 1.237         |
| Verwaltung für Dritte      | 0                  | 0                  | 14.692             | 14.692             | 14.903             | -211          |
| <b>Verwaltung gesamt</b>   | <b>42.581</b>      | <b>24.590</b>      | <b>14.937</b>      | <b>82.108</b>      | <b>81.082</b>      | <b>1.026</b>  |
| <b>darunter: Wohnungen</b> | <b>32.750</b>      | <b>20.708</b>      | <b>10.573</b>      | <b>64.031</b>      | <b>63.466</b>      | <b>565</b>    |
| Eigener Bestand            | 32.750             | 20.708             | 208                | 53.666             | 53.135             | 531           |
| Fremdverwaltung            | 0                  | 0                  | 10.365             | 10.365             | 10.331             | 34            |

#### Bestandsinvestitionen

Das Jahr 2025 war geprägt von der Fertigstellung diverser Bauprojekte. Hierzu zählt insbesondere neben der Fertigstellung der denkmalgeschützten Gebäude in Alt-Biesdorf der Abschluss des ersten Loses der umfassenden Modernisierung der denkmalgeschützten Siedlung Badener Ring / Bayernring mit insgesamt 305 Wohnungen. Die Instandsetzungsmaßnahmen im Kosmosviertel mit ca. 1.800 Wohnungen in Altglienicke wurden fortgeführt. Weitere Erneuerungen der Fassaden- dämmung und der Aufzüge in verschiedenen Auf- gängen wurden umgesetzt.

Sowohl in der Tangermünder Straße in Berlin-Hel- lersdorf als auch in der Mühlenbecker Straße in Wandlitz wurden die Modernisierungsmaßnah- men weitestgehend abgeschlossen. In der Neu- köllner Werbellinstraße im Rollbergviertel erfolgte die Strang- und Badsanierung in 43 Wohnungen.

Die umfassende energetische Sanierung und Schadstoffsanierung am Mariendorfer Damm

212–218 / Kruckenbergstraße in Berlin Tempel- hof mit 310 Wohnungen wurde fortgesetzt. In der Angermünder Straße in Hellersdorf wurde eine umfassende Modernisierung einer Wohnanlage mit 124 Wohnungen aus den 1970er-Jahren be- gonnen. In der Pflügerstraße und der Roland-Krü- ger-Straße, beide in Neukölln, startete die Sanie- rung von insgesamt 69 Wohnungen.

Die notwendigen energetischen Erfordernisse werden entsprechend der möglichen Umsetz- barkeit bei allen Bauprojekten berücksichtigt. Die baulichen Maßnahmen sind mit dem Ziel einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zur Erreichung der nationalen und europaweiten Klimaschutzzie- le verbunden.

Die STADT UND LAND passt ihre Klimastrategie fortwährend an die sich ändernde Gesetzeslage an.

## Neubau

Im Geschäftsjahr 2025 wurde insgesamt bei 529 Wohnungen Bezugsfertigkeit erreicht. Im Bauvorhaben Buckower Felder in Neukölln wurden mehrere Bauabschnitte fertiggestellt, wodurch 272 Wohnungen an den Bestand übergeben werden konnten. Nachdem in diesem Projekt bereits im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 330 Wohnungen fertiggestellt worden waren, ist die Übernahme der verbleibenden 79 Wohnungen bis zum zweiten Quartal 2026 vorgesehen. Darüber hinaus

wurde die zweite Quartiersgarage im Quartier Buckower Felder mit 122 Stellplätzen fertiggestellt, welche im 2. Quartal 2026 vermietungsfähig werden.

In Treptow-Köpenick in der Johanna-Tesch-Straße, 1. Bauabschnitt konnten 120 Wohnungen fertiggestellt werden, in der Rabensteinerstraße in Hellersdorf weitere 137 Wohnungen.

| NEUBAUWOHNUNGEN<br>per 31.12.2025 | Unternehmen    | Baubeginn | Mittlere<br>Bezugsfertigkeit | Anzahl der<br>Wohnungen |
|-----------------------------------|----------------|-----------|------------------------------|-------------------------|
| Johanna-Tesch-Straße – 1. BA      | STADT UND LAND | 10/2022   | 02/2025                      | 120                     |
| Buckower Felder                   | STADT UND LAND | 2021–2022 | div. 2025                    | 272                     |
| Rabensteiner Straße               | WoGeHe         | 12/2022   | 08/2025                      | 137                     |
| <b>Gesamt <sup>1</sup></b>        |                |           |                              | <b>529</b>              |

Das Investitionsvolumen für die Neubauvorhaben betrug im Geschäftsjahr 2025 rund 160,7 Mio. €.

Im Bauvorhaben Johannes-Tobei-Straße Mischgebiet in Treptow-Köpenick mit 53 Wohnungen fand in diesem Jahr der Baubeginn statt.

Zum Jahresende befanden sich weitere 156 Wohnungen, verteilt auf drei Bauvorhaben, im Bau, welche allesamt im Folgejahr fertiggestellt werden. Die drei Bauvorhaben liegen in Treptow-

Köpenick (Galileistraße und Johanna-Tesch-Straße) und Neukölln (Pilotprojekt Holz-Ziegel-Lehm Alt-Britz 107).

Die Bauvorhaben, deren Bezugsfertigkeit 2025 erfolgte, weisen zum Jahresende einen Vermietungsgrad von ca. 76 Prozent auf. Ein Teil der Wohnungen auf den Buckower Feldern war erst zum Dezember 2025 bezugsfertig, so dass hier zum Jahresende ein Vermietungsgrad von ca. 50 Prozent erreicht wurde.

## Schlüsselfertige Bauträgerprojekte

Die STADT UND LAND hat im Berichtsjahr 2025 vier Verträge über die schlüsselfertige Errichtung von Immobilien (Bauträgerprojekte) mit insgesamt 211 Wohnungen abgeschlossen. Hierzu zählen ein weiteres Teilprojekt im geplanten Pankower „Paule-Panke-Quartier“ (ehemals „STAYTION“) mit 50 Wohnungen sowie das Projekt Weinstraße 9 in Friedrichshain-Kreuzberg, bei dem 66 Wohnungen mit einem untergelagerten Supermarkt errichtet werden. Darüber hinaus wurden zwei Projekte in Neukölln (Silbersteinstraße 26 und Sonnenallee 210) erworben. Für alle Projekte wurden die Bauanträge bereits eingereicht. Für das Vorhaben „Paule-Panke-Quartier“ liegt die Baugenehmigung bereits vor; der Baubeginn er-

folgte im Oktober des Berichtsjahres. Die übrigen Baubeginne sind für 2026 geplant.

Alle Bauträgerprojekte in Berlin werden unter Nutzung der WFB 2023 realisiert.

Des Weiteren liegt bereits die Zustimmung des Aufsichtsrates für den Erwerb von zwei weiteren Bauträgerprojekten mit insgesamt 132 Wohnungen (Sammelweisstraße 97 in Treptow-Köpenick und Schönwalder Straße 57 in Spandau) vor. Nach Abschluss der Due Diligence ist die Beurkundung der Grundstückskaufverträge mit Bauverpflichtung für das erste Quartal 2026 geplant.

<sup>1</sup> gem. VOB-Abnahmen in 2025 Anzahl: 488

| BAUTRÄGERPROJEKTE                                 | Unternehmen    | Baubeginn | Mittlere<br>Bezugsfertigkeit | Anzahl der<br>Wohnungen |
|---------------------------------------------------|----------------|-----------|------------------------------|-------------------------|
| Staytion A                                        | STADT UND LAND | 10/2025   | 06/2028                      | 50                      |
| Sonnenallee 210                                   | STADT UND LAND | 10/2025   | 11/2027                      | 43                      |
| Silbersteinstraße 26                              | STADT UND LAND | 04/2026   | 06/2028                      | 52                      |
| Weinstraße 9                                      | STADT UND LAND | 06/2026   | 06/2028                      | 66                      |
| Semmelweisstraße 97<br>(Beurkundung ausstehend)   | STADT UND LAND | 03/2026   | 06/2028                      | 69                      |
| Schönwalder Straße 57<br>(Beurkundung ausstehend) | STADT UND LAND | 08/2026   | 06/2028                      | 63                      |
| <b>Gesamt</b>                                     |                |           |                              | <b>343</b>              |

## Ankauf

Der Konzern STADT UND LAND hat seine Zielstellungen beim Ankauf bereits im Jahr 2020 erreicht und beschränkt sich daher auf die selektive Auswahl attraktiver Objekte. Aufgrund der weiterhin

hohen Fremdkapitalzinsen und der nicht in gleichem Ausmaß entsprechend gesunkenen Immobilienkaufpreise wurden im Berichtsjahr keine regulären Bestandsankäufe getätigt.

## Übertragungen

Im Berichtsjahr wurden der STADT UND LAND keine Grundstücke vom Land Berlin übertragen.

## Verkauf

Mit den entsprechenden Genehmigungen nach der Landeshaushaltsordnung konnten im Berichtsjahr vier Verkäufe von Grundstücksflächen der STADT UND LAND beurkundet werden. Hierbei handelte es sich um ein mit einem abrisssreifen Zweifamilienhaus bebautes Grundstück (Sandbacher Weg 126), ein unbebautes Grundstück in einer Brandenburger Umlandgemeinde (Wilhelm-Pieck-Straße 9/10 in Boddinsfelde), eine mit

einem leerstehenden Einfamilienhaus bebaute Teilfläche (Wendenstraße 7) sowie eine Arrondierungsfläche als Bestandteil der Grünanlage „Theodor-Francke-Park“.

Für die bereits im Jahr 2024 veräußerte Fläche im Ligusterweg 1 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel im Berichtsjahr.

| VERKAUFSOBJEKTE ABGANG<br>per 31.12.2025 | Unternehmen    | Grundstücksfläche    |
|------------------------------------------|----------------|----------------------|
| Ligusterweg 1                            | STADT UND LAND | 80 m <sup>2</sup>    |
| Sandbacher Weg 126                       | STADT UND LAND | 719 m <sup>2</sup>   |
| Theodor-Francke-Straße 5,6               | STADT UND LAND | 54 m <sup>2</sup>    |
| Wilhelm-Pieck-Straße 9 / 10              | STADT UND LAND | 6.150 m <sup>2</sup> |
| Wendenstraße 7 (Abgang zum 01.01.2026)   | STADT UND LAND | 507 m <sup>2</sup>   |
| <b>Gesamt</b>                            |                | <b>7.510</b>         |

## Betriebskostenmanagement

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 52.178 formell ordnungsgemäße Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für den Bestand der STADT UND LAND fristgerecht gefertigt und zugestellt. Trotz weiterhin komplexer regu-

latorischer und operativer Rahmenbedingungen konnte die Abrechnungserstellung vollständig innerhalb der gesetzlichen Fristen sichergestellt werden. Der überwiegende Teil der Abrechnungen wies ein Guthaben aus (rund 65 Prozent),

was insbesondere auf frühzeitig vorgenommene Vorauszahlungsanpassungen sowie auf ein weiterhin bewusstes Nutzerverhalten der Mietenden zurückzuführen ist.

Durch die Begleitung vergaberechtlich relevanter Maßnahmen sowie die fortlaufende Überprüfung bestehender Vertragsstrukturen wurde ein wesentlicher Beitrag zur Kostenkontrolle und zur Wahrung der Interessen der Mietenden erbracht. Gleichzeitig wurden gesetzliche und regulatori-

sche Anforderungen aktiv begleitet und systematisch in die laufenden Prozesse integriert.

Für das kommende Geschäftsjahr liegt der Schwerpunkt auf der weiteren Stärkung eines aktiven Betriebskostenmanagements, der Fortentwicklung stabiler und effizienter Prozesse sowie der vorausschauenden Ausrichtung auf sich verändernde rechtliche, technische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

## Vermietung als sozialer Auftrag

Über die gesetzlichen Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes hinaus verpflichtet sich die STADT UND LAND weiterhin zur Einhaltung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Mit dieser Vereinbarung wird das Ziel verfolgt, Wohnraum für breite Bevölkerungskreise bereitzustellen. Dementsprechend erfolgen 63 Prozent der jährlichen Neuvermietungen im Bestand an WBS-berechtigte Haushalte. Darüber hinaus sind 25 Prozent dieser Vermietungen für besondere Bedarfsgruppen vorgesehen, darunter Studierende, hilfebedürftige Personen, obdachlose Menschen sowie Personen mit Fluchthintergrund.

Die weiterhin wachsende Zahl obdachloser Menschen stellt insbesondere in Metropolen wie

Berlin eine unverändert große gesellschaftliche Herausforderung dar. In Kooperation mit den Verantwortlichen des Projekts „Housing First“ setzt sich der Konzern daher gezielt für eine nachhaltige Überwindung von Obdachlosigkeit ein. Hierfür wird ein festgelegtes Wohnraumkontingent für obdachlose Menschen bereitgestellt.

Ungeachtet der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt war es auch in diesem Jahr möglich, Wohn- und Gewerbeflächen an gemeinnützige Organisationen zu vermieten. Parallel dazu wurde das Netzwerk sozialer Träger sowie bezirklicher Akteure weiterentwickelt, wodurch die sozialen Strukturen in den Quartieren nachhaltig gestärkt werden konnten.

## Forderungsmanagement

Die STADT UND LAND betreibt ein aktives Forderungsmanagement, welches die Anforderungen an eine gemeinwohlorientierte Vermietung berücksichtigt. Die Hauptverantwortung für das vorgerichtliche Forderungsmanagement liegt im Bereich Rechnungswesen. Das gerichtliche Forderungsmanagement erfolgt durch die Stabsstelle Recht. Die Entwicklung der Mietrückstände wird im Rahmen eines monatlichen Reportings (Dashboard) eng überwacht.

Über die SOPHIA GmbH hat die STADT UND LAND auch in diesem Jahr ein breitgefächertes Beratungsangebot für Mietschuldner angeboten. Dabei konnten viele Anfragen bezüglich offener Mietzahlungen und den notwendigen Schritten zum Erhalt des eigenen Wohnraums lösungsorientiert und zielführend bearbeitet werden.

## Mieterpartizipation

Die STADT UND LAND hat auch in dem vergangenen Jahr wieder aktiv die Mitbestimmung ihrer Mieterinnen und Mieter gefördert und in insgesamt 16 Berliner Quartieren Mieterbeiratswahlen durchgeführt. In sieben Quartieren wurden die

Wahlen erfolgreich umgesetzt und die Mieterbeiräte konstituiert. In neun Quartieren ließen sich mangels ausreichender Kandidaturen keine Mieterbeiratswahlen realisieren. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten soll

auch in den kommenden Jahren weiter gestärkt werden. Die Mieterbeiräte sind Schlüsselakteure gelebter Beteiligungsstruktur und damit ein wichtiger Teil für die nachhaltige Quartiersarbeit.

In Formaten wie den jährlichen Quartiersbegegnungen wurden mit den Mieterbeiräten zentrale

## Quartiersmanagement

Um der wachsenden Bedeutung einer koordinierten und intensiven Quartiersarbeit in den Beständen gerecht zu werden, arbeiten bei der STADT UND LAND nun insgesamt drei Quartierskoordinatorinnen in den jeweiligen Servicebüros. Sie haben die Aufgabe, die Unternehmensstrategie im Quartier konkret erkennbar zu machen und mit ihrer Arbeit einen aktiven Beitrag für mehr lebenswerte Quartiere in Berlin zu leisten.

Die nachhaltige Quartiersentwicklung wurde im Geschäftsjahr 2025 durch eine aktive Quartiersarbeit fortgeführt. Der Konzern pflegt den direkten Kontakt zu den sieben vom Land Berlin festgelegten Quartiersmanagement-Gebietskoordinatoren im Rahmen des Programms Stärkung Berliner Großwohnsiedlungen und unterstützt deren Arbeit vor Ort. Durch regelmäßige Teilnahme an Quartiersratssitzungen, Gebietskonferenzen und weiteren Veranstaltungen wurde die Vernetzung mit lokalen Akteuren gestärkt und ein gemeinsamer Handlungsansatz gefördert.

Des Weiteren konnten in dem vergangenen Jahr verschiedene Projekte in den Quartieren der STADT UND LAND umgesetzt werden. In dem Quartier High-Deck-Siedlung wurde die Erneuerung des Wegeleitsystems initiiert. Die Begegnungsstätte in der Heinrich-Schlusnus-Straße 8–10 wurde im Rahmen eines Trägerwettbewerbes des Quartiersmanagement in der Neuköllner High-Deck-Siedlung / Sonnenallee in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Bezirksamt Neukölln mit dem neuen Träger NBS gGmbH revitalisiert.

In dem Neubauprojekt Buckower Felder wurde in dem vergangenen Jahr der Nachbarschaftstreff, welcher im Auftrag der STADT UND LAND durch die SOPHIA Berlin GmbH betrieben wird, feierlich eröffnet. Somit verfügt die STADT UND LAND

Entwicklungen des jeweiligen Quartieres besprochen und gemeinsam mögliche Lösungsansätze erörtert. So konnte in dem vergangenen Jahr ein wertvoller Dialog gefördert werden.

derzeit bestandsübergreifend über vier Nachbarschaftstreffe. Diese bieten ein vielfältiges Unterstützungsangebot und verschiedene Möglichkeiten der Begegnung für die Mieterinnen und Mieter vor Ort.

In dem Quartier Rollberg in Neukölln konnte gemeinsam mit dem bezirklichen Quartiersmanagement Rollbergsiedlung im Rahmen der Initiative NullMüllNeukölln des Bezirksamtes Neukölln eine „Clean-up Box“ vor Ort installiert werden. Diese soll die Müllvermeidung fördern und konnte sich bisher sehr gut im Quartier etablieren.

Die wichtige Thematik der Sauberkeit durch Müllvermeidung wurde ebenfalls mit der Durchführung von weiteren BSR-Kieztagen in den Quartieren Kosmosviertel in Treptow-Köpenick und in den Neuköllner Rollbergen gefördert.

Darüber hinaus wurden die Planungen für das zukünftige Stadtteilzentrum im Quartier Kosmosviertel 2025 begonnen. Eine Präsentation der Erstentwürfe zum Umbau des Stadtteilzentrums fand im Februar in den Räumlichkeiten des Kiezladens WaMa statt.

Die Förderung von Kinder- und Jugendprojekten blieb ebenfalls ein wichtiger Bestandteil der Quartiersarbeit. So unterstützte der Konzern erneut die Rollberger Sommeruni des MaDonnaMädchenkult.Ur e. V., um Kindern und Jugendlichen ein vielfältiges Freizeitangebot während der Sommerferien anzubieten. Mit den „WINTERGAMES“ an drei Grundschulen in Hellersdorf wurden auch in der kalten Jahreszeit Sport- und Bewegungsangebote geschaffen.

Die STADT UND LAND hat im Geschäftsjahr 2025 ihre Rolle als starker Partner in den Quartieren weiter ausgebaut.

## 2.2 Fremdverwaltung und Maklertätigkeit

In der aktualisierten Strategie der WOBEGE wird die Stärkung von Aktivitäten im gesamten Spektrum der Fremdverwaltung verfolgt und durch Vertriebsdienstleistungen ergänzt.

Hierzu wurde der bereits im Geschäftsjahr 2024 begonnene Prozess, Mandate unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit zu führen, weiterverfolgt. Im Bereich der WEG-Verwaltung konnten Konditionen der laufenden Verträge im Zuge von Wiederbestellungen marktgerecht angepasst werden. Unwirtschaftliche Mandate wurden beendet. Der Bereich der Mietsonderverwaltung innerhalb betreuter Fremdverwaltungs-Mandate wurde bereits im Vorjahr einer intensiven Vertragsbereinigung unterzogen.

Der Fokus für das Geschäftsjahr 2025 bestand darin, sämtliche Arbeitsprozesse einer intensiven Prüfung und Überarbeitung zu unterziehen und damit eine wichtige Grundlage zur Erhöhung der Arbeitseffizienz und Prozesstransparenz zu schaffen. Im Geschäftsjahr 2026 erfolgt die notwendige Anpassung im Rahmen einer Restrukturierung. Ziel ist es, die momentane Ertragsschwäche der WOBEGE zu überwinden.

Begonnene Digitalisierungsprojekte, z. B. das Kundenportal mit einem erweiterten Funktionsumfang sowie interne Digitalisierungsprozesse in Betrieb zu nehmen, sollen zeitnah umgesetzt werden.

## 2.3 Facilitymanagement, Messdienst- und Energieservices

Im Geschäftsjahr 2025 setzte die FACILITY ihre erfolgreiche Tätigkeit für den Konzern fort. Der Bereich Hauswartservice betreute zum Jahresende rund 49.950 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr: ca. 49.080). Trotz wachsender Herausforderungen – wie umfangreicher Sanierungen, weiterer Neubauprojekte und zusätzlicher technischer Services – konnte die Betreuung des Immobilienbestands in gewohnt hoher Qualität für die STADT UND LAND sowie die WoGeHe und deren Mieterschaft sichergestellt werden.

Das Geschäftsfeld rund um den Messdienstservice wurde im Jahr 2025 weiter ausgebaut. Kernaufgabe bleibt die termingerechte Heizkostenabrechnung sowie die monatliche Bereitstellung der Verbrauchsinformationen für die gesamte Mieterschaft. Bis Jahresende waren 552 Liegenschaften (Vorjahr: 542) mit insgesamt 43.150 Einheiten (Vorjahr: 42.550) der STADT UND LAND und WoGeHe mit funkbasierter Messtechnik ausgestattet. Das Ziel, bis Ende des Jahres 2031 den gesamten Immobilienbestand des Konzerns digital zu erfassen, bleibt bestehen. Technik und Abrechnungssoftware werden fortlaufend an aktuelle Standards und gesetzliche Vorgaben angepasst.

Im Geschäftsfeld „Internes Facility-Management“ wurde im Jahr 2025 die Reinigung sowie

das Gebäudemanagement der eigengenutzten Bürostandorte weiterentwickelt. Neben der Übernahme des Standortes Adele-Sandrock-Straße in Berlin-Hellersdorf konnte das Leistungsportfolio gezielt an die Anforderungen und Bedürfnisse des Konzerns angewandt und ausgebaut werden. Dazu zählen Empfangstätigkeiten am Konzernsitz in Berlin-Neukölln, diverse Hausmeisterdienste, Kleinstlogistik, Verkehrssicherheitskontrollen sowie die klassische Bürogebäudereinigung. Zusätzlich wird der Fachbereich künftig den internen sowie externen Post-Transport übernehmen und somit die Postlaufzeiten sukzessive optimieren.

Mit Blick auf das Geschäftsfeld „Energie-Services“ war insbesondere die Erarbeitung der künftigen Aufbau- und Organisationsstruktur zur Betriebsführung von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) ein wesentlicher Meilenstein. Die Integration der PV-Anlagen umfasst künftig die technische Betriebsführung, das regelmäßige Monitoring sowie die Vermarktung des erzeugten Stroms. Für die kommenden Jahre ist eine sukzessive Ausweitung dieses Geschäftsfeldes geplant, um den Anteil erneuerbarer Energien im Konzern deutlich zu erhöhen sowie den energie- und baurechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Ziel ist es, das Geschäftsfeld „Energie-Services“ nachhaltig in der Konzernstruktur zu verankern.

## 2.4 Bewirtschaftung der Kabelnetze

Zum 31. Dezember 2025 wurden über die Infrastruktur der NETZE durch Kabelnetzbetreiber insgesamt 49.405 (Vorjahr: 47.872) Mieteinheiten in den Immobilienbeständen der STADT UND LAND und der WoGeHe mit Kommunikationsdiensten versorgt.

In 6.185 (Vorjahr: 5.913) Mieteinheiten, im Wesentlichen in Neubauobjekten der STADT UND

LAND und der WoGeHe, hat die NETZE hochmoderne Glasfasernetze (FTTH) bis in die Wohnungen bauen lassen und durch eine technische Abnahme die Betriebsbereitschaft sichergestellt. Weitere 397 (Vorjahr: 354) Mieteinheiten sind mit einem Glasfasernetz ausgestattet, das sich nicht im Eigentum der NETZE befindet.

## 2.5 Personal

### Personalentwicklung

Einschließlich der Geschäftsführung setzt sich der Personalbestand am Geschäftsjahresende wie folgt zusammen.

| MITARBEITENDE<br>KONZERN STADT UND LAND       | per 31.12.2025<br>Anzahl | per 31.12.2024<br>Anzahl | Veränderung<br>Anzahl |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>STADT UND LAND</b>                         | <b>429</b>               | <b>423</b>               | <b>6</b>              |
| davon Geschäftsführung                        | 2                        | 2                        | 0                     |
| davon Angestellte                             | 396                      | 387                      | 9                     |
| davon gewerbliche Mitarbeitende               | 5                        | 7                        | -2                    |
| davon Auszubildende                           | 26                       | 27                       | -1                    |
| <b>WOBEGE</b>                                 | <b>63</b>                | <b>71</b>                | <b>-8</b>             |
| davon Geschäftsführung <sup>1</sup>           | 0                        | 1                        | -1                    |
| davon Angestellte                             | 63                       | 70                       | -7                    |
| davon Auszubildende                           | 0                        | 0                        | 0                     |
| <b>FACILITY</b>                               | <b>259</b>               | <b>239</b>               | <b>20</b>             |
| davon Geschäftsführung                        | 1                        | 1                        | 0                     |
| davon Angestellte                             | 36                       | 28                       | 8                     |
| davon Hauswarte                               | 222                      | 210                      | 12                    |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>751</b>               | <b>733</b>               | <b>18</b>             |
| davon Geschäftsführung                        | 3                        | 4                        | -1                    |
| davon Angestellte                             | 495                      | 485                      | 10                    |
| davon Hauswarte und gewerbliche Mitarbeitende | 227                      | 217                      | 10                    |
| davon Auszubildende                           | 26                       | 27                       | -1                    |

1 Zum Stichtag 31.12.2025 war der Geschäftsführer der WOBEGE in der STADT UND LAND angestellt.

Im Konzern war ein Personalaufbau zu verzeichnen. Personalbedarfe entstanden aufgrund von Umstrukturierungen, Veränderungsprozessen, Digitalisierung und Nachbesetzungen bei Elternzeit sowie bei Renteneintritten.

Durch Austritte, neue Stellen und interne Umsetzungen waren im Konzern STADT UND LAND 112 Stellen vakant, davon entfallen acht auf die WOBEGE und 17 auf die FACILITY. In der Konzernmutter wurden 87 Stellen ausgeschrieben,

davon 76 Stellen besetzt. In der WOBEGE gab es 14 Einstellungen, in der FACILITY gab es 42 Einstellungen, bedingt durch eine erhöhte Fluktuation innerhalb der Probezeit.

Zukünftigen Vertragsbeendigungen wegen Renteneintritts wurde durch einen temporären Personalaufbau frühzeitig entgegengewirkt, um im Wettbewerb um Fachkräfte nicht ins Hintertreffen zu geraten sowie um die nachfolgenden Mitarbeitenden umfänglich einarbeiten zu können.

Als attraktive Arbeitgeberin zeichnen die STADT UND LAND soziale Angebote wie ein Zuschuss zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, ein Zuschuss zu Gesundheitsangeboten der machtfit-Gesundheitsplattform sowie die Kooperation mit dem pme Familienservice zur Förderung der Work-Life-Balance und Unterstützung in allen beruflichen sowie privaten Lebenslagen aus. Ergänzend hat die STADT UND LAND das Wellhub-Angebot ins Portfolio aufgenommen. Im Jahr 2025 wurden im Rahmen der Betrieblichen Gesundheitsförderung Ergonomie-Coachings sowie Ernährungsworkshops angeboten. Zur Förderung von Bewegung im Arbeitsalltag wird den Mitarbeitenden zusätzlich eine virtuelle „Aktive Pause“ ermöglicht.

Am Hauptstandort wurde Desk Sharing erfolgreich eingeführt, praktiziert und damit eine moderne Arbeitsplatzgestaltung geschaffen. Durch flexible Arbeitszeiten sowie mobiles Arbeiten wird eine

gute Work-Life-Balance sichergestellt. Erfolgreich wurde die Ausweitung des Arbeitszeitkorridors in einem Pilotprojekt erprobt.

Im Rahmen der Personalentwicklung standen die Gestaltung von internen und externen Netzwerken und eine dialogorientierte und zielgruppengerechte Kommunikation im Fokus. Hierfür wurden neue Formate entwickelt und insbesondere die Leadership-Kompetenz innerhalb der Führungsmannschaft gefördert. Im Jahr 2025 wurde auf Basis einer Umfrage die Führungskräfteentwicklung zum Teil neu konzipiert. Dabei wurde die konzernübergreifende Führungskräftebasisentwicklung mit dem „Führungskompass“ als rollierende Modulreihe ersetzt und wird im Jahr 2026 unter dem Motto „Veränderung meistern“ starten. Darüber hinaus wurde für die startenden Führungskräfte ein Coaching entwickelt und der grundsätzliche Coachingprozess ausgebaut. Weitere Angebote in der Führungskräfteentwicklung sind in Bearbeitung.

Weiterhin wurde der Fokus auf die Weiterentwicklung des Onboarding-Prozesses gelegt. Im Jahr 2025 wurden zwei große Onboarding-Veranstaltungen organisiert und durchgeführt, bei denen je ca. 30 neue Mitarbeitende des Konzerns in die Kernprozesse eingeführt wurden und den Konzern samt einiger Bestände kennenlernen sowie ein internes Netzwerk aufbauen konnten.

## Aus- und Weiterbildung

Die STADT UND LAND bietet allen Mitarbeitenden hervorragende berufliche Perspektiven.

Im Jahr 2025 erfolgte bei der STADT UND LAND eine umfassende und fachspezifische Ausbildung.

Zum Bilanzstichtag wurden 15 Immobilienkaufleute, vier Kaufleute für Büromanagement sowie sechs dual Studierende zum Bachelor of Arts in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet. Zum ersten Mal wird auch die Ausbildung zum Kaufmann für IT-System-Management angeboten

und es wurde im Ausbildungsjahr 2025/2026 mit einem ersten Auszubildenden gestartet.

Die berufliche Weiterentwicklung und Qualifikation der Mitarbeitenden im Konzern haben einen hohen Stellenwert. Acht Mitarbeitende befanden sich im Jahr 2025 in nebenberuflichen Studiengängen bzw. weiterführenden Lehrgängen, die von der STADT UND LAND gefördert wurden. Weiterhin wurden von den Mitarbeitenden 285 externe Weiterbildungsmaßnahmen an 597 Tagen in Anspruch genommen.

# 3. Bedeutsame finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

## 3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

### Konzern STADT UND LAND

Die Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren, die für die Steuerung des Konzerns von Bedeutung sind, ist in der folgenden Tabelle aufgeführt.

| BEDEUTSAME LEISTUNGSINDIKATOREN KONZERN | Einheit | Ist 2025 | Plan 2025 | Ist 2024 |
|-----------------------------------------|---------|----------|-----------|----------|
| Kapitaldienstquote                      | %       | 43,5     | 40,2      | 43,1     |
| Loan to Value (LTV)                     | %       | 53,6     | 58,5      | 56,2     |
| EBITDA                                  | Mio. €  | 189,9    | 154,0     | 163,0    |
| EBITDA Rendite                          | %       | 4,4      | 3,6       | 4,1      |

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung weiterer wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

| KENNZAHLEN VERMÖGENSSTRUKTUR KONZERN                                                           | Einheit | 2025   | 2024   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|
| Eigenkapital / Bilanzsumme                                                                     | %       | 27,0   | 26,8   |
| Unternehmensrestschulden                                                                       | €/m²    | 705,38 | 695,38 |
| Durchschnittlicher Unternehmenszinssatz                                                        | %       | 2,0    | 1,9    |
| Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA / (Zins- und Tilgungsaufwand) | -fache  | 1,4    | 1,3    |

Im Geschäftsjahr 2025 belief sich die Eigenkapitalquote auf 27,0 Prozent und übertraf sowohl den Vorjahreswert (26,8 Prozent) als auch den Zielwert von 25,0 Prozent. Das EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) lag mit 35,9 Mio. € über der Wirtschaftsplanung. Wesentliche Einflussfaktoren waren geringere Instandhaltungsaufwendungen, höhere Sollmieten sowie höhere Auflösungen aus dem Betrauungsakt Kosmosviertel. Bei einem EBITDA in Höhe von 189,9 Mio. € (Vorjahr: 163,0 Mio. €) erzielte der STADT UND LAND-Konzern 2025 einen Schuldendienstdeckungsgrad von 1,4. Diese Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Der Schuldendienstdeckungsgrad war unter anderem aufgrund der verbesserten Einnahmensituation des Konzerns über dem geforderten Zielwert des Gesellschafters von 1,2.

Aufgrund des höheren EBITDA stieg der Schuldendienstdeckungsgrad im Vergleich zum Vorjahr. Trotz der erhöhten Rückzahlungsaufwendungen sind die Verbindlichkeiten und damit die verbleibenden Unternehmensrestschulden aufgrund der getätigten Investitionen gestiegen.

Bei der EBITDA-Rendite, welche das Verhältnis des EBITDA zum gesamten Immobilienvermögen widerspiegelt, erzielte der Konzern weiterhin mit 4,4 Prozent eine gute Markt- und Wettbewerbsposition.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2013 hatte der Gesellschafter der STADT UND LAND, das Land Berlin, die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen aufgefordert, im Hinblick auf die Erweiterung des Portfolios durch Ankauf und Neubau

einige Kennzahlen zur Beurteilung der jeweiligen Investitionen und deren Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen zu erheben. Ein wichtiger Index zur Unternehmenssteuerung ist die Kennzahl Loan to Value (LTV), welche das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten zum Verkehrswert des Immobilienbestandes angibt.

Der Verkehrswert ermittelt sich aus den Sollmieten multipliziert mit dem Faktor 14 bei den Bestandsbauten (einschließlich Ankauf) und dem

Faktor 18 bei den Neubauten. Für das Geschäftsjahr 2025 erzielt der Konzern einen LTV von 53,6 Prozent und verbesserte sich zum Vorjahr um 2,6 Prozentpunkte (Vorjahr: 56,2 Prozent), somit wurde die Zielvorgabe des Gesellschafters von maximal 60 Prozent wieder erfüllt. In der Wirtschaftsplanung 2025 lag der LTV bei 58,5 Prozent. Ausschlaggebend für die Verbesserung zum Vorjahr sind vor allem die Mieten aus Neubauzugängen sowie die Mieterhöhungen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen.

| WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN KONZERN                   | Einheit | 2025  | 2024  |
|--------------------------------------------------------------|---------|-------|-------|
| Sollnettokaltmiete Wohnungen                                 | €/m²    | 7,04  | 6,69  |
| Sollmieten absolut                                           | Mio. €  | 305,9 | 285,4 |
| davon Wohnungen                                              | Mio. €  | 281,7 | 263,4 |
| Erlösschmälerungen absolut                                   | Mio. €  | 14,5  | 10,8  |
| Betriebskosten                                               | €/m²    | 3,31  | 3,21  |
| Leerstand Wohnungen                                          | %       | 2,9   | 3,4   |
| Instandhaltungs- / Modernisierungskosten (inkl. Aktivierung) | €/m²    | 31,03 | 30,59 |

Durch den Abschluss umfangreicher Sanierungsarbeiten sowie gezielte Maßnahmen zur Verringerung des Leerstands wurde die Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr von 3,4 Prozent auf 2,9 Prozent reduziert. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 entfielen rund 53 Prozent des Leerstands auf geplante Maßnahmen. Jedoch konnte der Planwert in Höhe von 2,7 Prozent nicht erreicht

werden. Dieser Umstand spiegelt sich auch in den gestiegenen Erlösschmälerungen wider. Gleichzeitig lagen die Mieteinnahmen des Konzerns zum Jahresende mit 4,2 Mio. € über der Wirtschaftsplanung. Hauptursächlich hierfür waren insbesondere höhere Sollmieten infolge von Mieterhöhungen und Neuvermietungen sowie Einnahmen aus fertiggestellten Neubauten.

## STADT UND LAND

Die Entwicklung der für die Steuerung des Unternehmens bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

| BEDEUTSAME LEISTUNGSINDIKATOREN STADT UND LAND | Einheit | Ist 2025 | Plan 2025 | Ist 2024 |
|------------------------------------------------|---------|----------|-----------|----------|
| Kapitaldienstquote                             | %       | 46,8     | 37,2      | 40,6     |
| Loan to Value (LTV)                            | %       | 51,6     | 57,7      | 53,5     |
| EBITDA                                         | Mio. €  | 117,5    | 98,4      | 104,0    |
| EBITDA Rendite                                 | %       | 4,2      | 3,6       | 4,0      |

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung weiterer wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

| KENNZAHLEN VERMÖGENSSTRUKTUR<br>STADT UND LAND                                                    | Einheit | 2025   | 2024   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|
| Eigenkapital / Bilanzsumme                                                                        | %       | 36,9   | 37,4   |
| Unternehmensrestschulden                                                                          | €/m²    | 725,10 | 699,20 |
| Durchschnittlicher Unternehmenszinssatz                                                           | %       | 2,1    | 2,0    |
| Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio):<br>EBITDA / (Zins- und Tilgungsaufwand) | -fache  | 1,3    | 1,4    |

Im Wesentlichen treffen die Erläuterungen zum Konzern bezüglich der finanzwirtschaftlichen Leistungsindikatoren auch auf die Muttergesellschaft STADT UND LAND zu.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen.

| WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN<br>STADT UND LAND       | Einheit | 2025  | 2024  |
|------------------------------------------------------------|---------|-------|-------|
| Sollnettokaltmiete Wohnungen                               | €/m²    | 7,39  | 6,96  |
| Sollmieten absolut                                         | Mio. €  | 201,9 | 186,2 |
| davon Wohnungen                                            | Mio. €  | 181,6 | 167,6 |
| Erlösschmälerungen absolut                                 | Mio. €  | 11,1  | 8,0   |
| Betriebskosten                                             | €/m²    | 3,33  | 3,36  |
| Leerstand Wohnungen                                        | %       | 3,3   | 3,6   |
| Instandhaltungs-/Modernisierungskosten (inkl. Aktivierung) | €/m²    | 35,81 | 33,42 |

## 3.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

| NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN<br>KONZERN                                                                                           | Einheit    | 2025      | 2024     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|----------|
| Energieintensität des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung)<br>(Verbrauchsjahr = jeweils VJ)                                       | kWh/m²a    | 97,2      | 103,4    |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung)<br>(Verbrauchsjahr = jeweils VJ) nach GEG market-based       | t/a        | 35.096,9  | 42.244,7 |
| CO <sub>2</sub> -Intensität des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung)<br>(Verbrauchsjahr = jeweils VJ) nach GEG market-based       | t/ME       | 0,67      | 0,81     |
| CO <sub>2</sub> e-Emissionen des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung)<br>(Verbrauchsjahr = jeweils VJ) nach Carnot market-based   | t/a        | 65.799,6  | -        |
| CO <sub>2</sub> e-Intensität des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung)<br>(Verbrauchsjahr = jeweils VJ) nach Carnot market-based   | t/ME       | 1,25      | -        |
| CO <sub>2</sub> e-Emissionen des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung)<br>(Verbrauchsjahr = jeweils VJ) nach Carnot location-based | t/a        | 101.319,5 | -        |
| CO <sub>2</sub> e-Intensität des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung)<br>(Verbrauchsjahr = jeweils VJ) nach Carnot location-based | t/ME       | 1,92      | -        |
| Kündigungsquote Wohnungen                                                                                                        | %          | 4,5       | 5,7      |
| Ausbildungsquote                                                                                                                 | %          | 3,5       | 3,7      |
| Übernahmequote                                                                                                                   | %          | 100,0     | 100,0    |
| Weiterbildungsintensität                                                                                                         | Tage/Köpfe | 1,05      | 1,26     |
| Durchschnittsalter der Mitarbeiter*innen (ohne Auszubildende)                                                                    | Jahre      | 47,2      | 47,7     |

Der Konzern STADT UND LAND hat im Jahr 2025 insgesamt 1.339 der 2.099 freigewordenen Bestandswohnungen (ohne Neubau) in Berlin an WBS-Berechtigte Haushalte vermietet. Das entspricht einer Quote von 63,8 Prozent und lag damit über den in der Kooperationsvereinbarung geforderten 63,0 Prozent. Davon erfolgten 523 Vermietungen (24,9 Prozent) an besondere Bedarfsgruppen, darunter 150 Vermietungen im Rahmen des geschützten Marktsegments. Darüber hinaus wurden weitere 461 Wohnungen im belegungsgebundenen Neubaubestand an WBS-Berechtigte vermietet.

Um den Konzern auch weiterhin wettbewerbsfähig auszurichten, wurde in die Weiterbildung der Belegschaft investiert. Die 751 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns STADT UND LAND nahmen insgesamt an 764 Weiterbildungstagen teil (-124 im Vergleich zum Vorjahr). Damit belief sich die Weiterbildungsintensität auf 1,05 Tage/Mitarbeiter (Vorjahr: 1,26 Tage/Mitarbeiter).

Die Energieintensität des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung) lag 2025 bei 97,2 kWh/m<sup>2</sup>a, im

Vorjahr lag diese noch bei 103,4 kWh/m<sup>2</sup>a. Damit wurden innerhalb von einem Jahr auf den Quadratmeter gerechnet über 5 Prozent eingespart.

Die CO<sub>2</sub>-Intensität (Berechnung nach GEG) sank von 0,81 t CO<sub>2</sub>/Mieteinheit auf 0,67 t CO<sub>2</sub>/Mieteinheit (ca. 17 Prozent). Das ist größtenteils mit veränderten Emissionsfaktoren der Fernwärmelieferanten zu begründen. Diese liegen außerhalb des Einflussbereichs der STADT UND LAND. Weiterhin sank der Verbrauch in kWh um ca. 4 Prozent und damit auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Erstmalig wurden auch die Treibhausgasemissionen (Berechnung in CO<sub>2</sub>e nach Carnot) für location- und market-based ermittelt. Für diese Berechnung sind keine Vorjahresdaten verfügbar.

Neben den bisher bereits vorgenommenen Maßnahmen zur Energieeinsparung wurden entsprechend ökologischer Anforderungen und unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit Maßnahmen zur Erreichung eines klimaneutralen Bestandes im Jahr 2045 identifiziert und in der Planung berücksichtigt.

## 4. Wirtschaftliche Lage

### 4.1 Vermögenslage

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

#### STADT UND LAND-Konzern

| AKTIVA                                        | 31.12.2025<br>in T€ | in %         | 31.12.2024<br>in T€ | in %         | Veränderung<br>in % |
|-----------------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
| <b>I. Langfristiges Vermögen</b>              | <b>3.576.970</b>    | <b>98,1</b>  | <b>3.502.280</b>    | <b>97,9</b>  | <b>0,2</b>          |
| Immaterielle Vermögensgegenstände             | 1.299               | 0,0          | 2.055               | 0,1          | 0,0                 |
| Sachanlagen                                   | 3.562.463           | 97,7         | 3.486.912           | 97,5         | 0,2                 |
| Finanzanlagen                                 | 5.439               | 0,1          | 6.298               | 0,2          | 0,0                 |
| Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände | 7.548               | 0,2          | 6.789               | 0,2          | 0,0                 |
| Geldbeschaffungskosten                        | 222                 | 0,0          | 226                 | 0,0          | 0,0                 |
| <b>II. Kurz- und mittelfristiges Vermögen</b> | <b>69.762</b>       | <b>1,9</b>   | <b>74.017</b>       | <b>2,1</b>   | <b>-0,2</b>         |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke             | 242                 | 0,0          | 242                 | 0,0          | 0,0                 |
| Übriges Vorratsvermögen                       | 0                   | 0,0          | 1                   | 0,0          | 0,0                 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 19.139              | 0,5          | 22.495              | 0,6          | -0,1                |
| Flüssige Mittel                               | 46.815              | 1,3          | 48.307              | 1,4          | -0,1                |
| Rechnungsabgrenzungsposten                    | 3.567               | 0,1          | 2.973               | 0,1          | 0,0                 |
| <b>Vermögen gesamt</b>                        | <b>3.646.733</b>    | <b>100,0</b> | <b>3.576.298</b>    | <b>100,0</b> | <b>0,0</b>          |

| PASSIVA                                      | 31.12.2025<br>in T€ | in %         | 31.12.2024<br>in T€ | in %         | Veränderung<br>in % |
|----------------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|
| <b>I. Langfristiges Kapital</b>              | <b>3.177.724</b>    | <b>87,1</b>  | <b>3.060.068</b>    | <b>85,6</b>  | <b>1,6</b>          |
| Eigenkapital                                 | 1.019.036           | 27,9         | 992.176             | 27,7         | 0,2                 |
| Sonderposten für Investitionszuwendungen     | 38                  | 0,0          | 38                  | 0,0          | 0,0                 |
| Rückstellungen                               | 412                 | 0,0          | 19.438              | 0,5          | -0,5                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2.047.260           | 56,1         | 1.944.523           | 54,4         | 1,8                 |
| Sonstige Fremdmittel                         | 45.794              | 1,3          | 47.430              | 1,3          | -0,1                |
| Rechnungsabgrenzungsposten                   | 61.449              | 1,7          | 52.786              | 1,5          | 0,2                 |
| Latente Steuern                              | 3.735               | 0,1          | 3.676               | 0,1          | 0,0                 |
| <b>II. Kurz- und mittelfristiges Kapital</b> | <b>469.009</b>      | <b>12,9</b>  | <b>516.230</b>      | <b>14,4</b>  | <b>-1,6</b>         |
| Rückstellungen                               | 19.098              | 0,5          | 21.739              | 0,6          | -0,1                |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 356.980             | 9,8          | 393.206             | 11,0         | -1,2                |
| Sonstige Fremdmittel                         | 85.160              | 2,3          | 88.232              | 2,5          | -0,1                |
| Rechnungsabgrenzungsposten                   | 7.771               | 0,2          | 13.053              | 0,4          | -0,2                |
| <b>Kapital gesamt</b>                        | <b>3.646.733</b>    | <b>100,0</b> | <b>3.576.298</b>    | <b>100,0</b> | <b>0,0</b>          |

Die Verwendung gerundeter Ausgangswerte kann bei den Summen zu einer arithmetischen Abweichung führen.

Das langfristige Vermögen von 3.577,0 Mio. € wurde überwiegend durch langfristiges Kapital in Höhe von 3.177,7 Mio. € gedeckt.

Die immateriellen Vermögensgegenständen verminderten sich vor allem aufgrund von planmäßigen Abschreibungen von 2,1 Mio. € auf 1,3 Mio. € und betrafen die STADT UND LAND.

Das Sachanlagenvermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch die Errichtung von Neubauten, dem Ankauf von Bauträgerprojekten sowie die Aktivierung nachträglicher Anschaffungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen um 75,5 Mio. € auf 3,6 Mrd. € und betraf vor allem mit 2,4 Mrd. € die STADT UND LAND sowie mit 1,1 Mrd. € die WoGeHe. Im Einzelnen verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang und das als Anlage zum Bericht beigefügten Konzernanlagengitter.

Die Verminderung der Finanzanlagen um 0,9 Mio. € resultiert wie in den Vorjahren aus der Rückzahlung von Restkaufgeldern.

Die langfristigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten gezahlte Baukostenzuschüsse zum Ausbau der Koaxial- und Glasfasernetze (2,2 Mio. €; Vorjahr: 1,7 Mio. €) sowie ein nahezu unverändertes Disagio in Höhe von 0,2 Mio. €.

Die als kurz- und mittelfristiges Vermögen ausgewiesenen zum Verkauf bestimmten Grundstücke bestanden in der WOBEGE.

Die unfertigen Leistungen aus Heiz- und Betriebskosten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 2,3 Mio. € auf 123,6 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2025 wurden für die Darstellung der Vermögenslage die unfertigen Leistungen mit den dafür geleisteten Anzahlungen in Höhe von 142,0 Mio. € (Vorjahr: 140,9 Mio. €) saldiert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände nahmen um 2,6 Mio. € auf 26,7 Mio. € ab. Dabei stiegen die Forderungen aus Vermietung der STADT UND LAND um 1,7 Mio. € auf 7,1 Mio. €, welche in Höhe von 3,2 Mio. € wertberichtigt wurden. Die Forderungen aus Vermietung der WoGeHe erhöhten sich zum Vorjahr geringfügig um 0,3 Mio. € auf 3,3 Mio. € und wurden in Höhe von 1,5 Mio. € wertberichtigt. Die sonstigen Vermögensgegenstände reduzierten sich um 0,5 Mio. € auf 20,1 Mio. € und resultieren in Höhe von 6,1 Mio. € im Wesentlichen aus Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage für die im Sondereigentum bestehenden ca. 1.600 Wohneinheiten sowie aus den Forderungen für Ertragssteuern 2024 und 2025 in Höhe von 6,9 Mio. € der STADT UND LAND.

Die flüssigen Mittel betrafen Guthaben bei Kreditinstituten und resultieren im Wesentlichen in Höhe von 28,9 Mio. € aus der STADT UND LAND, in Höhe von 11,4 Mio. € aus der WoGeHe sowie in Höhe von 5,0 Mio. € aus der WOBEGE.

Die langfristigen Rückstellungen verminderten sich durch die Auflösung der in der STADT UND LAND für die Einbringungsgrundstücke gebildeten Drohverlustrückstellungen um 19,0 Mio. €. Hierzu verweisen wir auf unsere Ausführungen im Konzernanhang.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrafen im Wesentlichen die Aufnahme von Darlehen für Ankaufs- und Neubauvorhaben. Im Saldo erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 102,7 Mio. €. Die langfristigen sonstigen Fremdmittel betrafen ein Schulscheindarlehen und ein Darlehen einer Versicherungsgesellschaft.

Die kurzfristigen Rückstellungen veränderten sich nicht wesentlich zum Vorjahr und betrugen 20,5 Mio. € (Vorjahr: 21,7 Mio. €) und resultieren in Höhe von 12,2 Mio. € aus Bauinstandhaltungsrückstellungen, die in der STADT UND LAND gebildet wurden. Personalarückstellungen bestanden für die STADT UND LAND in Höhe von 2,8 Mio. €, in Höhe von 0,3 Mio. € für die FACILITY und in Höhe von 0,2 Mio. € in der

WOBEGE. In der WoGeHe wurden nach Beendigung der ertragsteuerlichen Organschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2025 Steuerrückstellungen für das laufende Geschäftsjahr in Höhe von 1,1 Mio. € zugeführt.

Erhaltene Anzahlungen wurden in Höhe von 142,0 Mio. € (Vorjahr: 140,9 Mio. €) geleistet.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen blieben mit 37,9 Mio. € (Vorjahr: 39,5 Mio. €) annähernd auf gleichem Niveau und betrafen vor allem Leistungen für Baumaßnahmen sowie Instandsetzungen.

## STADT UND LAND

| <b>AKTIVA</b>                                 | <b>31.12.2025<br/>in T€</b> | <b>in %</b>  | <b>31.12.2024<br/>in T€</b> | <b>in %</b>  | <b>Veränderung<br/>in %</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
| <b>I. Langfristiges Vermögen</b>              | <b>2.677.612</b>            | <b>97,6</b>  | <b>2.577.848</b>            | <b>97,2</b>  | <b>0,4</b>                  |
| Immaterielle Vermögensgegenstände             | 1.299                       | 0,0          | 2.055                       | 0,1          | 0,0                         |
| Sachanlagen                                   | 2.370.423                   | 86,4         | 2.269.061                   | 85,6         | 0,8                         |
| Finanzanlagen                                 | 305.669                     | 11,1         | 306.506                     | 11,6         | -0,4                        |
| Geldbeschaffungskosten                        | 222                         | 0,0          | 226                         | 0,0          | 0,0                         |
| <b>II. Kurz- und mittelfristiges Vermögen</b> | <b>65.047</b>               | <b>2,4</b>   | <b>73.501</b>               | <b>2,8</b>   | <b>-0,4</b>                 |
| Übriges Vorratsvermögen                       | 0                           | 0,0          | 1                           | 0,0          | 0,0                         |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 33.617                      | 1,2          | 39.426                      | 1,5          | -0,3                        |
| Flüssige Mittel                               | 28.994                      | 1,1          | 32.156                      | 1,2          | -0,2                        |
| Rechnungsabgrenzungsposten                    | 2.436                       | 0,1          | 1.918                       | 0,1          | 0,0                         |
| <b>Vermögen gesamt</b>                        | <b>2.742.659</b>            | <b>100,0</b> | <b>2.651.349</b>            | <b>100,0</b> | <b>0,0</b>                  |

| <b>PASSIVA</b>                               | <b>31.12.2025<br/>in T€</b> | <b>in %</b>  | <b>31.12.2024<br/>in T€</b> | <b>in %</b>  | <b>Veränderung<br/>in %</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
| <b>I. Langfristiges Kapital</b>              | <b>2.427.153</b>            | <b>88,5</b>  | <b>2.332.701</b>            | <b>88,0</b>  | <b>0,5</b>                  |
| Eigenkapital                                 | 1.041.006                   | 38,0         | 1.021.612                   | 38,5         | -0,6                        |
| Sonderposten für Investitionszuwendungen     | 38                          | 0,0          | 38                          | 0,0          | 0,0                         |
| Rückstellungen                               | 412                         | 0,0          | 19.438                      | 0,7          | -0,7                        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.327.842                   | 48,4         | 1.237.974                   | 46,7         | 1,7                         |
| Sonstige Fremdmittel                         | 20.000                      | 0,7          | 21.000                      | 0,8          | -0,1                        |
| Rechnungsabgrenzungsposten                   | 37.854                      | 1,4          | 32.638                      | 1,2          | 0,1                         |
| <b>II. Kurz- und mittelfristiges Kapital</b> | <b>315.506</b>              | <b>11,5</b>  | <b>318.649</b>              | <b>12,0</b>  | <b>-0,5</b>                 |
| Rückstellungen                               | 16.859                      | 0,6          | 19.844                      | 0,7          | -0,1                        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern     | 222.433                     | 8,1          | 230.364                     | 8,7          | -0,6                        |
| Sonstige Fremdmittel                         | 72.377                      | 2,6          | 68.393                      | 2,6          | 0,1                         |
| Rechnungsabgrenzungsposten                   | 3.838                       | 0,1          | 48                          | 0,0          | 0,1                         |
| <b>Kapital gesamt</b>                        | <b>2.742.659</b>            | <b>100,0</b> | <b>2.651.349</b>            | <b>100,0</b> | <b>0,0</b>                  |

Die Verwendung gerundeter Ausgangswerte kann bei den Summen zu einer arithmetischen Abweichung führen.

Das langfristige Vermögen von 2.677,6 Mio. € (Vorjahr: 2.577,8 Mio. €) wurde überwiegend durch langfristiges Kapital in Höhe von 2.427,2 Mio. € (Vorjahr: 2.332,7 Mio. €) gedeckt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände verminderten sich vor allem aufgrund von planmäßigen Abschreibungen von 2,1 Mio. € auf 1,3 Mio. €.

Das Sachanlagenvermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch die Errichtung von Neubauten, den Ankauf von Bauträgerprojekten sowie die Aktivierung nachträglicher Anschaffungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen um 101,4 Mio. € auf 2,4 Mrd. €. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert der Bestandsimmobilien erfolgten in Höhe von 9,8 Mio. €. Im Einzelnen verweisen wir zur Entwicklung der Sachanlagen auf die Ausführungen im Anhang und dem als Anlage zum Bericht beigefügten Anlagengitter.

Die Finanzanlagen betreffen wie im Vorjahr die Buchwertansätze der Tochtergesellschaften WoGeHe (275,8 Mio. €), WOBEGE (6,9 Mio. €), FACILITY (4,2 Mio. €) und NETZE (1,6 Mio. €), Ausleihungen an verbundene Unternehmen (11,8 Mio. €), Beteiligungen (3,4 Mio. €) sowie gestundete Restkaufgelder (2,0 Mio. €; Vorjahr: 2,8 Mio. €).

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 75,3 Mio. € (Vorjahr: 81,5 Mio. €), im Wesentlichen aus Heiz- und Betriebskosten resultierend, werden zur Darstellung der Vermögenslage mit den erhaltenen Anzahlungen saldiert.

Die im kurz- und mittelfristigen Vermögen ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände nahmen gegenüber dem Vorjahr um 5,8 Mio. € auf 33,6 Mio. € ab. Dabei stiegen die Forderungen aus Vermietung um 1,7 Mio. € auf 7,1 Mio. €, welche in Höhe von 3,2 Mio. € wertberichtigt wurden. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen im Wesentlichen bestehend aus Ergebnisübernahmen, Cash-Pooling und Geschäftsbesorgung nahmen um 4,5 Mio. € ab und beliefen sich im Geschäftsjahr auf 12,3 Mio. € (Vorjahr: 16,8 Mio. €). Die sonstigen Forderungen erhöhten sich um 0,8 Mio. € auf 17,4 Mio. € (Vorjahr: 16,6 Mio. €) und resultieren in Höhe von 6,1 Mio. € im Wesentlichen aus Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage für die im Sondereigentum bestehenden ca. 1.600 Wohneinheiten sowie aus den Forderungen für Ertragssteuern 2024 und 2025 in Höhe von 6,9 Mio. €.

Die flüssigen Mittel bestehen in voller Höhe aus Guthaben bei Kreditinstituten.

Das unter dem langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Disagio verminderte sich geringfügig und beträgt weiterhin 0,2 Mio. €.

Im Saldo haben sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 90,0 Mio. € erhöht. Die langfristigen Rückstellungen verringerten sich im Wesentlichen durch die Auflösung der für die Einbringungsgrundstücke gebildeten Drohverlustrückstellungen um 19,0 Mio. €. Hinsichtlich der Hintergründe der Auflösung verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang.

Die unter den kurz- und mittelfristigen Passiva aufgezeigten Bauinstandhaltungsrückstellungen betragen im Geschäftsjahr 12,2 Mio. € (Vorjahr: 13,3 Mio. €). Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr bis drei Monate nach dem Ende des Geschäftsjahres nachgeholt wird, reduzierten sich um 0,7 Mio. € auf 0,5 Mio. €. Die Rückstellungen für Urlaubs- und Zeitguthaben sowie für Bonus- und Abfindungsvereinbarungen verringerten sich um 0,1 Mio. € auf 2,8 Mio. €.

Erhaltene Anzahlungen wurden in Höhe von 92,7 Mio. € (Vorjahr: 90,9 Mio. €) geleistet und betreffen hauptsächlich Vorauszahlungen der Mieter auf Mietnebenkosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen blieben mit 31,7 Mio. € (Vorjahr: 31,8 Mio. €) annähernd auf gleichem Niveau und betreffen vor allem Leistungen für Baumaßnahmen sowie Instandsetzungen.

## 4.2 Finanzlage

Die Darstellung der Finanzlage erfolgt grundsätzlich unter Beachtung des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21).

### STADT UND LAND-Konzern

| MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS<br>KONZERN          | 2025<br>in T€ | 2024<br>in T€  | Veränderung<br>in T€ |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|----------------------|
| aus laufender Geschäftstätigkeit             | 171.606       | 163.318        | 8.288                |
| aus Finanzierungstätigkeit                   | 24.093        | 54.535         | -30.442              |
| aus Investitionstätigkeit                    | -197.192      | -231.016       | 33.824               |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b> | <b>-1.493</b> | <b>-13.163</b> | <b>11.670</b>        |

| Entwicklung des Finanzmittelbestandes<br>KONZERN | 2025<br>in T€ | 2024<br>in T€ | Veränderung<br>in T€ |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| 01.01. des Jahres                                | 48.307        | 61.470        | -13.163              |
| Veränderung                                      | -1.493        | -13.163       | 11.670               |
| <b>31.12. des Jahres</b>                         | <b>46.814</b> | <b>48.307</b> | <b>-1.493</b>        |

Der STADT UND LAND-Konzern verfügt zum Bilanzstichtag über nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 110,0 Mio. € (Vorjahr: 80,0 Mio. €).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 171,6 Mio. € und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr (163,3 Mio. €) um 8,3 Mio. €.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Für Neubau- und Bauträgerobjekte, Ankäufe sowie für Investitionen in den Bestand wurden Darlehen in Höhe von 182,5 Mio. € aufgenommen. Dem standen Tilgungen über 121,6 Mio. € und gewährte Tilgungsverzichte für Mietsubventionen in Höhe von 11,3 Mio. € gegenüber. Im Geschäftsjahr 2025 betrug der gezahlte Zinsaufwand 48,2 Mio. € (Vorjahr: 45,2 Mio. €).

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit wurden im Wesentlichen die Kosten für Neubau- und Bauträgerprojekte, Immobilienankäufe und Auszahlungen für werterhöhende Baumaßnahmen ausgewiesen.

### STADT UND LAND

| MITTELZUFLUSS / -ABFLUSS<br>STADT UND LAND   | 2025<br>in T€ | 2024<br>in T€  | Veränderung<br>in T€ |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|----------------------|
| aus laufender Geschäftstätigkeit             | 111.837       | 152.467        | -40.630              |
| aus Finanzierungstätigkeit                   | 49.830        | 45.495         | 4.335                |
| aus Investitionstätigkeit                    | -164.829      | -208.984       | 44.155               |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b> | <b>-3.162</b> | <b>-11.022</b> | <b>7.860</b>         |

| Entwicklung des Finanzmittelbestandes<br>STADT UND LAND | 2025<br>in T€ | 2024<br>in T€ | Veränderung<br>in T€ |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| 01.01. des Jahres                                       | 32.156        | 43.178        | -11.022              |
| Veränderung                                             | 3.162         | -11.022       | 7.860                |
| <b>31.12. des Jahres</b>                                | <b>28.994</b> | <b>32.156</b> | <b>-3.162</b>        |

Die STADT UND LAND verfügte zum Bilanzstichtag über nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 85,0 Mio. € (Vorjahr: 75,0 Mio. €).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 111,8 Mio. € und verringerte sich gegenüber dem Vorjahr (152,5 Mio. €) um 40,6 Mio. €.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen, denen Tilgungsleistungen gegenüberstehen. Die STADT UND LAND nahm für Investitionen in Neubauvorhaben und Investitionen in den Bestand Darlehen in Höhe von 153,3 Mio. € auf und wendete für plan- sowie außerplanmäßige Tilgungen 66,2 Mio. € auf. Des Weiteren wurden Tilgungsverzichte für Förderdarlehen in Höhe von 5,2 Mio. € erfasst. Im Geschäftsjahr 2025 betrug der gezahlte Zinsaufwand insgesamt 32,1 Mio. € (Vorjahr 28,8 Mio. €).

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit werden im Wesentlichen Auszahlungen für Neubauten und für werterhöhende Baumaßnahmen ausgewiesen.

## 4.3 Ertragslage

### STADT UND LAND-Konzern

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

| ERTRAGSLAGE<br>KONZERN                                                                         | 2025<br>in T€ | 2024<br>in T€ | Veränderung<br>in T€ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                | 446.886       | 422.174       | 24.712               |
| 2. Bestandsveränderungen                                                                       | -2.262        | -8.325        | 6.063                |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen                                                           | 1.148         | 1.280         | -132                 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                               | 14.650        | 12.128        | 2.522                |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                        | -200.402      | -198.437      | -1.965               |
| 6. Personalaufwendungen                                                                        | -50.128       | -49.329       | -799                 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen | -113.583      | -81.047       | -32.536              |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                          | -19.701       | -16.383       | -3.318               |
| 9. Zinserträge und ähnlicher Erträge                                                           | 2.065         | 927           | 1.138                |
| 10. Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen                                                 | -48.150       | -45.222       | -2.928               |
| 11. Ertragsteuern                                                                              | -6.120        | -2.217        | -3.903               |
| <b>12. Konzernergebnis nach Steuern</b>                                                        | <b>24.402</b> | <b>35.549</b> | <b>-11.147</b>       |
| 13. Sonstige Steuern                                                                           | -175          | -53           | -122                 |
| <b>14. Konzernjahresüberschuss</b>                                                             | <b>24.227</b> | <b>35.496</b> | <b>-11.269</b>       |

Die Verwendung gerundeter Ausgangswerte kann bei den Summen zu einer arithmetischen Abweichung führen.

Die Umsatzerlöse stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 Prozent und resultieren aus der Bestandsbewirtschaftung (437,9 Mio. €), aus anderen Lieferungen und Leistungen (4,9 Mio. €) sowie aus der Betreuungstätigkeit (4,1 Mio. €). Die Umsatzerlöse aus der Bestandsbewirtschaftung betreffen die STADT UND LAND mit 277,9 Mio. €, die WoGeHe mit 158,5 Mio. € sowie die WOBEGE mit 1,5 Mio. €. Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit resultieren aus der von der WOBEGE vorgenommenen Objektverwaltung für Dritte.

Die Bestandsminderungen erfolgten in Höhe von 2,3 Mio. € und basieren auf den Abrechnungsergebnissen von um 3,3 Mio. € gestiegenen Kosten für Heizung und Warmwasser sowie um 5,6 Mio. € gesunkene Betriebskosten.

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten überwiegend die Ingenieurleistungen für den Neubau und verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mio. € auf 1,1 Mio. €.

Die Steigerung der sonstigen betrieblichen Erträge um 2,5 Mio. € auf 14,6 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen der STADT UND LAND mit 11,0 Mio. € sowie der WoGeHe mit 2,9 Mio. €.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (200,4 Mio. €) resultieren in Höhe von 197,4 Mio. € aus Aufwendungen für die Bestandsbewirtschaftung sowie in Höhe von 3,0 Mio. € aus Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen. Die umlagefähigen Kosten für Heizung und Warmwasser stiegen um 13,9 Mio. € auf 48,1 Mio. €. Umlagefähige Grundsteuern verminderten sich nach Umsetzung der Grundsteuerreform um 2,1 Mio. € auf 8,9 Mio. €. Instandsetzungsaufwendungen – ohne Außenanlagen – verminderten sich um 3,9 Mio. € auf 69,0 Mio. €. Von den Instandsetzungsaufwendungen entfallen 42,9 Mio. € auf die STADT UND LAND und 25,8 Mio. € auf die WoGeHe.

Der Personalaufwand erhöhte sich bei einer Steigerung um 18 auf 751 Mitarbeitende geringfügig von 49,3 Mio. € auf 50,1 Mio. €. Bei der STADT UND LAND betrugen die Personalaufwendungen 33,9 Mio. €, bei der FACILITY 11,9 Mio. € und bei der WOBEGE 4,4 Mio. €. Die NETZE und WoGeHe beschäftigten kein eigenes Personal.

Die Abschreibungen beinhalteten planmäßige Abschreibungen auf immaterielle und materielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von 87,0 Mio. €. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert der Bestandsimmobilien erfolgten in Höhe von 26,6 Mio. € und betreffen mit 16,8 Mio. € die WoGeHe und mit 9,8 Mio. € die STADT UND LAND.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 3,3 Mio. € auf 19,7 Mio. € an und betreffen vor allem mit 15,7 Mio. € die STADT UND LAND.

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der langfristigen Immobilienfinanzierung und betreffen mit 31,9 Mio. € die STADT UND LAND sowie mit 16,2 Mio. € die WoGeHe.

Der Steueraufwand betrifft in Höhe von 5,0 Mio. € die STADT UND LAND (steuerliche Organschaft) und beinhaltet im Wesentlichen die Körperschaft- und Gewerbesteuerzahlungen für die Veranlagungszeiträume 2025 und 2024. Für die WoGeHe entstanden Verpflichtungen in Höhe von 1,1 Mio. €.

Infolge der vorgenannten Entwicklungen verringerte sich der Konzernjahresüberschuss auf 24,2 Mio. € (Vorjahr: 35,5 Mio. €).

## STADT UND LAND

| ERTRAGSLAGE<br>STADT UND LAND                                                                | 2025<br>in T€ | 2024<br>in T€ | Veränderung<br>in T€ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                              | 295.606       | 282.035       | 13.571               |
| 2. Bestandsveränderungen                                                                     | -6.264        | -7.220        | 956                  |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen                                                         | 957           | 1.074         | -117                 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                             | 11.044        | 10.064        | 980                  |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“                                     | -133.963      | -135.094      | 1.131                |
| 6. Personalaufwand                                                                           | -33.879       | -33.723       | -156                 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ | -67.604       | -52.675       | -14.929              |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                        | -15.729       | -13.109       | -2.620               |
| 9. Erträge aus Gewinnabführung                                                               | 2.203         | 11.963        | -9.760               |
| 10. Aufwendungen aus der Verlustübernahme                                                    | -399          | 0             | -399                 |
| 11. Zinserträge und ähnliche Erträge                                                         | 2.034         | 1.570         | 464                  |
| 12. Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen                                               | -32.108       | -28.809       | -3.299               |
| 13. Ertragsteuern                                                                            | -4.996        | -2.159        | -2.837               |
| <b>14. Ergebnis nach Steuern</b>                                                             | <b>16.902</b> | <b>33.918</b> | <b>-17.016</b>       |
| 15. Sonstige Steuern                                                                         | -141          | -14           | -127                 |
| <b>16. Jahresüberschuss</b>                                                                  | <b>16.761</b> | <b>33.904</b> | <b>-17.143</b>       |

Die Verwendung gerundeter Ausgangswerte kann bei den Summen zu einer arithmetischen Abweichung führen.

Die Umsatzerlöse stiegen gegenüber dem Vorjahr um 13,6 Mio. €. Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich um 14,0 Mio. €. Die Mieten für Gewerbeobjekte konnten in Höhe von 0,9 Mio. € gesteigert werden. Dem gegenüber standen vor allem gestiegene Erlösschmälerungen aufgrund sanierungs- und fluktuationsbedingten Wohnungsleerstands in Höhe von 1,8 Mio. €. Die Leerstandsquote bei Wohnraum befand sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau und liegt für den geplanten sanierungsbedingten Leerstand bei 1,4 Prozent und bei dem fluktuationsbedingten Leerstand bei 1,5 Prozent.

Die Bestandsminderung sank gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. €. Der Rückgang basiert auf den Abrechnungsergebnissen der Betriebskosten für Heizung und Warmwasser.

Die Erträge aus aktivierten Eigenleistungen betrafen wie im Vorjahr Ingenieurleistungen im Zusammenhang mit Neubau- und Modernisierungsprojekten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich um 1,0 Mio. €. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betrugen 4,9 Mio. € gegenüber 3,8 Mio. € im Vorjahr. Zudem wurden Erträge aus Versicherungsansprüchen in Höhe von 1,2 Mio. € vereinnahmt, denen gleich hohe Aufwendungen gegenüberstanden.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betrafen zum größten Teil umlagefähige Betriebskosten. Die Kosten für die Instandhaltung – ohne Außenanlagen – betragen 42,9 Mio. € (Vorjahr: 41,8 Mio. €).

Der Personalaufwand erhöhte sich bei einer Steigerung um sechs auf 429 Mitarbeitende geringfügig von 33,7 Mio. € auf 33,9 Mio. €.

Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle und materielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens erfolgten in Höhe von 57,8 Mio. €. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert der Bestandsimmobilien wurden in Höhe von 9,8 Mio. € vorgenommen.

Der sonstige betriebliche Aufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,6 Mio. €. Der Posten enthält im Wesentlichen Aufwendungen für EDV und IT-System (4,3 Mio. €), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (2,5 Mio. €), Beratungsaufwendungen (1,5 Mio. €), Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit (0,9 Mio. €) sowie Rechtskosten in Höhe von 0,8 Mio. €.

Die Zinsaufwendungen wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 3,1 Mio. € an. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Finanzierungsvolumina aufgrund des Neubaus und der Ankäufe von Bauträgerprojekten zurückzuführen.

Die Erträge aus der Gewinnabführung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 9,8 Mio. € auf 2,2 Mio. € (Vorjahr: 12,0 Mio. €). Die verminderten Ergebnisabführungen resultieren im Wesentlichen aus der Beendigung des Ergebnisabführungsvertrages mit der WoGeHe zum 31.12.2024. Aufwendungen aus der Verlustübernahme waren aufgrund des Jahresfehlbetrags der WOBEGE mit 0,4 Mio. € zu verzeichnen.

Der Steueraufwand in Höhe von 5,0 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €) beinhaltet mit 2,1 Mio. € die Körperschaft- und Gewerbesteuerzahlungen für das vergangene Geschäftsjahr.

Infolge der vorgenannten Entwicklungen verringerte sich der Jahresüberschuss auf 16,8 Mio. € (Vorjahr: 33,9 Mio. €).

## 5. Zusammenfassende Beurteilung von Geschäftsverlauf und Lage

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage sowohl der STADT UND LAND als auch des STADT UND LAND-Konzerns zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts als stabil. Der Geschäftsverlauf war weiterhin geprägt von einer hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Als Herausforderungen werden die Durchführung der Investitionen zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor bei gleichzeitiger Umsetzung der Wachstumsstrategie durch den Neubau und der Aufgabe des Substanzerhalts im Bestand unter der Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit gesehen.

Die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf die kontinuierliche Umsetzung der Wachstumsstrategie bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung des STADT UND LAND-Konzerns. Die für das Geschäftsjahr formulierten Wachstumsziele wur-

den erreicht. Dies konnte im Wesentlichen durch Aktivitäten im Neubau und Ankauf von schlüsselfertigen Bauträgerprojekten erzielt werden. Für die Wirtschaftlichkeit des Neubaus ist die Fortsetzung der Wohnungsneubauförderung durch das Land Berlin entscheidend.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der STADT UND LAND und des STADT UND LAND-Konzerns sind geordnet. Die Ergebnisse im Kerngeschäft verliefen auch aufgrund der günstigen Vermietungssituation entsprechend der Prognose.

Die Geschäftsführung geht zum gegenwärtigen Zeitpunkt insgesamt von einer planmäßigen Weiterentwicklung im Geschäftsjahr 2026 aus.

## 6. Risiko- und Chancenbericht

### 6.1 Risikobericht

#### 6.1.1 Risikomanagementsystem

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

Durch das frühzeitige Erkennen von Fehlentwicklungen und Gefahrenpotenzialen sowie die Definition geeigneter Steuerungsmaßnahmen werden die Planungen und Ziele des Konzerns abgesichert. Das Risikomanagementsystem ist datenbankunterstützt.

Im Rahmen von quartalsweise durchgeführten Risikoabfragen erfolgt die Überprüfung, Aktualisierung und Ergänzung des Risikokatalogs sowie die Bewertung der Einzelrisiken (brutto und netto) im Hinblick auf Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzielle Schadenshöhe über alle im Konzern konsolidierten Gesellschaften. In diesem Zusam-

menhang werden durch die Risikobeauftragten auch die von ihnen definierten Maßnahmen zur Risikovermeidung, -reduzierung oder -überwälzung auf Vollständigkeit und Aktualität geprüft. Ihre Umsetzung wird durch den Risikomanagementbeauftragten innerhalb der Risikogespräche nachgehalten.

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

#### 6.1.2 Risiken im Bereich Ankauf und Neubau

Die Erweiterung des Bestandsportfolios durch Neubau und Ankauf wird fortgeführt.

Im Rahmen der Neubautätigkeit bestehen aufgrund der aktuellen Baukostenentwicklung zunehmend wirtschaftliche Risiken. Diese werden durch Terminrisiken aufgrund des Ausfalls von Auftragnehmern oder Problemen im technischen Ablauf verstärkt.

Durch eine umfassende und frühzeitige Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen in den

Projektplanungen sowie ein effizientes Projektcontrolling wird diesen Risiken gegengesteuert. Ein weiteres Risiko besteht ob der weiteren Aufrechterhaltung der Wohnungsneubauförderung mit den WFB 2023, in der u. a. die Fördermittel in Form von öffentlichen Baudarlehen, Baukostenzuschüssen und einmaligen Zuschüssen geregelt sind. Es bestehen positive Signale, dass weiterhin Mittel zum Bau von Neubauwohnungen genutzt werden können, die zu einer Entlastung beim Fremdkapitalzins im Neubau führen.

#### 6.1.3 Risiken der Geschäftsentwicklung

##### Mietenentwicklung

Gesetzliche Vorgaben und die seit dem 1. Januar 2024 wirksam gewordene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ führen zu niedri-

geren Entwicklungserwartungen für die Bestandsmieten und die Mieten in Neubauprojekten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der im Vergleich zu anderen, nicht landeseigenen Gesellschaften Ber-

lins größeren Handlungsspielräume des STADT UND LAND-Konzerns.

Die derzeitige Entwicklung zeigt kein erhöhtes Ausfallrisiko in den Punkten Forderungen und Betriebskosten. In den kommenden Jahren werden daher keine Erhöhungen mehr bei den Abschreibungen auf Forderungen der Bewirtschaftung

in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Dem Mietausfallrisiko wird durch permanente Überwachung des Forderungsbestandes und durch monatliche interne Berichterstattung entgegengesteuert. Im Rahmen des Forderungsmanagements werden alle Prozesse laufend optimiert, um zeitnah auf Zahlungsrückstände reagieren zu können.

## Investitionstätigkeit in den Bestand

Bei der Durchführung komplexer Modernisierungsprojekte besteht das Risiko, dass durch die Mietbegrenzung gemäß Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ die Refinanzierungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Gleichzeitig bleibt die Baukostenentwicklung trotz aktueller Entspannung weiterhin auf hohem Niveau. Die Preissteigerungen können gegebenenfalls nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen aufgefangen werden. Des Weiteren erschweren und verzögern Kapazitätsengpässe der Bauunternehmen den Investitionsprozess. Die Geschäftsführung steuert diesem Risiko durch mögliche Vertragsgestaltung mit den bauausführenden Unternehmen sowie Priorisierung der Bestandsinvestitionen entgegen.

Zusätzlich zur Baukostenentwicklung belasten die Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung im Rahmen des Klimapfads den Konzern. Zusätzliche Mittel für die Umsetzung des Klimapfads wurden in der Wirtschaftsplanung bereitgestellt. Die gestiegene Komplexität der Baumaßnahmen aufgrund der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands könnten jedoch zu höheren Kosten bzw. Zeitverzügen führen.

Im Bereich der Schadstoffbelastung wird der Konzern kontinuierlich die Beseitigung vorantreiben. Die Mittel hierfür sind in der Wirtschaftsplanung hinterlegt.

## Kreditverbindlichkeiten und Zinsentwicklung

Ziel der Finanzierungsstrategie ist es, vertraglich das Zinsniveau unter Beachtung der Eckwerte der Wirtschaftsplanung durch langfristige Zinsbindungen planungssicher zu gestalten. Zur Risikostreuung werden die Zinsbindungszeiträume optimal strukturiert, sodass über die Jahre hinweg ausgewogene Prolongationsbedarfe ohne Spitzenbelastungen bei Anschlussfinanzierung vorliegen. Hinsichtlich der Neuverschuldung der STADT UND LAND und der WoGeHe durch Ankauf und Neubau stellt die Zinsentwicklung weiterhin

ein Risiko dar, dem aktuell durch frühzeitige Finanzierungsstrategien begegnet wird; für Neuabschlüsse und Prolongationen werden grundsätzlich lange Zinsbindungsfristen vereinbart. Für die Fremdmittelfinanzierung des Neubaus und der Ankaufsvorhaben bleibt das Management vorhandener Sicherheiten entscheidend, da sich die Marktpreise deutlich von den Beleihungswerten entfernen. Im Zuge der Prolongationen und Umfinanzierungen werden Sicherheiten neu bewertet und strukturiert.

## Liquiditätsrisiken

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird mittels einer täglichen Liquiditätsplanung über ein automatisiertes Liquiditätstool überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen zu jeder Zeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung aller Verpflichtungen der STADT UND LAND und des STADT UND LAND-Konzerns zur Verfügung. Zwischen der STADT UND LAND und allen Tochterunternehmen besteht zudem eine

Cashpooling-Vereinbarung, mit der die Liquidität innerhalb des Konzerns gesteuert und optimiert wird. Aufgrund des anhaltend stabilen Cashflows aus der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sind aktuell keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erkennen lassen. Zur Sicherstellung einer permanenten Zahlungsfähigkeit werden Liquiditätsreserven und Kreditlinien vorgehalten.

## Personalrisiken

Die Neueinstellung und die Nachbesetzung mit qualifiziertem Fachpersonal stellt unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung weiterhin eine Herausforderung dar. Auch in den kommenden Jahren werden durch Renteneintritte Nachbesetzungen erforderlich, bei denen zudem der Wissenstransfer sichergestellt werden muss. Auch das Risiko zunehmender Fluktuation

von Fachkräften muss Berücksichtigung finden. Den Risiken wird durch permanente Personalplanung und Erhöhung der Attraktivität als Arbeitgeber durch ein modernes und familienfreundliches Arbeitsumfeld begegnet. Individuelle Weiterbildungsmöglichkeiten und Teamveranstaltungen außerhalb des Tagesgeschäfts sollen zur Identifikation mit dem Unternehmen beitragen.

## Sonstige operationelle Risiken

Klassische Rechtsgebiete und allgemeine Veränderungen in der Gesetzeslage werden von der Stabsstelle Recht überwacht. Die Einhaltung des Datenschutzes überwacht die Stabsstelle Governance und Prozessmanagement. Änderungen der Steuergesetzgebung obliegen dem Bereich Rechnungswesen. Die IT-Prozesse werden von dem

Bereich Informations- und Kommunikationstechnik gesteuert. Der Bereich überwacht den laufenden Betrieb sowie die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an die Systemprogramme – insbesondere an die Datenspeicherung – und optimiert die digitalen Prozesse.

## 6.2 Chancenbericht

Die Unternehmen des Konzerns STADT UND LAND setzen den vom Gesellschafter vorgegeben Wachstumskurs weiterhin um. Die Neubauvorhaben der STADT UND LAND beinhalten unter anderem die Errichtung von Unterkünften für Geflüchtete, die Schaffung von Wohnraum für Studierende sowie Möglichkeiten zum gemeinschaftlichen Wohnen. Auch der modulare Geschosswohnungsbau wird weiter forciert.

Aufgrund des positiven Marktumfeldes durch die anhaltende Nachfrage an Wohnraum werden neben Mieterhöhungen auch geringe Leerstandsquoten im Bestand zur dauerhaften Sicherstellung der Ertragskraft beitragen und angemessene Budgets zur Bestandspflege ermöglichen. Eine Verbesserung der Ertragschancen besteht des Weiteren in der Durchführung geplanter Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die inklusive energetischer Ertüchtigung die Nachhaltigkeit der Vermietung sichern wird. Die Ausweitung der Tätigkeiten der Bereiche Hauswart-

service und Messdienst innerhalb der Bestände der STADT UND LAND und der WoGeHe wird zu weiteren Synergieeffekten im Rahmen der Bewirtschaftung führen. Im Rahmen der Bewirtschaftung der konzerneigenen Kabelnetze und Umsetzung der Glasfaserstrategie zur Versorgung der Mieterschaft mit Kommunikationsdiensten wird die Chance gesehen, die Modernisierung der Kabelnetze zu forcieren und Standards vorzugeben, um den Anforderungen der Mieterschaft 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.

## 7. Prognosebericht

In den nächsten Jahren steht weiterhin das Bestandswachstum durch Ankauf und Neubau im Zentrum der strategischen Ausrichtung des Konzerns. So ist für das Jahr 2026 die Fertigstellung von 452 Wohnungen geplant. Im Zehnjahreszeitraum ist der Ankauf und Neubau von 5.654 Wohnungen vorgesehen.

Für die Jahre 2026 bis 2030 plant der Konzern die Fertigstellung von 2.428 Wohneinheiten. In den Jahren bis 2035 kommen weitere 2.776 Wohnungen durch Neubau hinzu. Die Schwerpunkte dieser konkreten Projekte liegen in den Bezirken Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Neukölln.

### Konzern

| FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN KONZERN |         |          |           |
|------------------------------------------|---------|----------|-----------|
|                                          | Einheit | Ist 2025 | Plan 2026 |
| Kapitaldienstquote                       | %       | 43,5     | 40,8      |
| Loan to Value (LTV)                      | %       | 53,6     | 55,3      |
| EBITDA                                   | Mio. €  | 189,9    | 165,6     |
| EBITDA Rendite                           | %       | 4,4      | 3,7       |

| NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN KONZERN                                                                                            |            |           |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|---------------|
|                                                                                                                                | Einheit    | Ist 2025  | Plan 2026     |
| Energieintensität des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung) (Verbrauchs-jahr = jeweils VJ)                                       | kWh/m²a    | 97,2      | 104,6*        |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung) (Verbrauchs-jahr = jeweils VJ) nach GEG market-based       | t/a        | 35.096,9  | 35.381,3*     |
| CO <sub>2</sub> -Intensität des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung) (Verbrauchs-jahr = jeweils VJ) nach GEG market-based       | t/ME       | 0,67      | 0,67*         |
| CO <sub>2</sub> e-Emissionen des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung) (Verbrauchs-jahr = jeweils VJ) nach Carnot market-based   | t/a        | 65.799,6  | k. A.**       |
| CO <sub>2</sub> e-Intensität des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung) (Verbrauchs-jahr = jeweils VJ) nach Carnot market-based   | t/ME       | 1,25      | k. A.**       |
| CO <sub>2</sub> e-Emissionen des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung) (Verbrauchs-jahr = jeweils VJ) nach Carnot location-based | t/a        | 101.319,5 | k. A.**       |
| CO <sub>2</sub> e-Intensität des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung) (Verbrauchs-jahr = jeweils VJ) nach Carnot location-based | t/ME       | 1,92      | k. A.**       |
| Kündigungsquote Wohnungen                                                                                                      | %          | 4,5       | keine Planung |
| Ausbildungsquote                                                                                                               | %          | 3,5       | keine Planung |
| Übernahmequote                                                                                                                 | %          | 100,0     | 100,0         |
| Weiterbildungsintensität                                                                                                       | Tage/Köpfe | 1,05      | keine Planung |
| Durchschnittsalter der Mitarbeiter*innen (ohne Auszubildende)                                                                  | Jahre      | 47,2      | keine Planung |

\* Basis Klimastrategie 2024 auf Basis 2023 (entsprechend WP 2026 ff.)

\*\* Die dazugehörige Planung der Klimapfade sowie Zielkennzahlen werden 2026 erstmalig erstellt.

### STADT UND LAND

| FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN STADT UND LAND |         |          |           |
|-------------------------------------------------|---------|----------|-----------|
|                                                 | Einheit | Ist 2025 | Plan 2026 |
| Kapitaldienstquote                              | %       | 46,8     | 38,2      |
| Loan to Value (LTV)                             | %       | 51,6     | 54,3      |
| EBITDA                                          | Mio. €  | 117,5    | 109,8     |
| EBITDA Rendite                                  | %       | 4,2      | 3,7       |

Das Investitionsvolumen in den Bestand (ohne die laufende Instandhaltung) liegt im Zehnjahreszeitraum mit insgesamt 962,6 Mio. € bis 2035 ohne interne Baunebenkosten auf dem Niveau der letzten Wirtschaftsplanung. Für die STADT UND LAND beläuft sich das Investitionsvolumen auf 773,4 Mio. €. Insgesamt beträgt das Investitionsvolumen (Ankauf, Neubau und Bauplan) des Konzerns 2.815,4 Mio. € und für die STADT UND LAND 2.604,0 Mio. €.

Die Mietenentwicklung für den Planungszeitraum basiert auf den gesetzlichen Vorgaben und der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Im Planungszeitraum bis zum Geschäftsjahr 2034 wächst die Nettokaltmiete der Wohnungen im Bestand aufgrund der Ankaufs- und Neubauaktivitäten sowie der Mietenentwicklung um durchschnittlich 3,9 Prozent p. a. Für die Bestandswohnungen ist gemäß der zum 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Kooperationsvereinbarung eine jährliche Mieterhöhung nach Maßgabe des § 558 BGB von in Summe 2,5 Prozent auf das Gesamtmietvolumen vorgesehen.

Die STADT UND LAND wird als Bestandshalterin bis 2035 umfänglich in die Bestände investieren und den Neubau fortführen. So werden im Zehnjahreszeitraum 5.204 Neubauwohnungen errichtet. Darüber hinaus sieht die Planung für die Jahre 2027 bis 2035 den Erwerb von 450 Wohnungen vor, sofern wirtschaftliche Angebote vorliegen.

Gleichzeitig wird die STADT UND LAND wieder mit einem moderaten Abverkauf der WEG-Bestände von 50 Einheiten pro Jahr ab dem Jahr 2027 beginnen, um freie liquide Mittel für die gesteigerten Neubauaktivitäten zu schaffen.

Im Rahmen des Bestandswachstums erweitern auch die Tochtergesellschaften ihre Geschäftsfelder in Abstimmung mit der Konzernstrategie. Die FACILITY hat einen Großteil der Liegenschaften des Konzerns mit moderner funkbasierter Messtechnik ausgestattet, um künftig vollautomatisierte Datenauslesungen vornehmen zu können. In den nächsten Jahren sollen die restlichen Liegenschaften sukzessive folgen. Durch den Bestandsaufbau wird auch das zweite Geschäftsfeld, der Hauswartservice, in den Folgejahren ausgebaut.

Für die Tochtergesellschaft WoGeHe werden die bereits beschriebenen Prämissen zur Hausbewirtschaftung angewendet.

Das Kerngeschäftsfeld der WOBEGE ist die Fremdverwaltung mit Wohneigentums- und Mietsonderverwaltung für Dritte und den Konzern. Ferner verfügt die WOBEGE über einen Bestand von 208 eigenen Wohnungen. Für 2026 ist der Abverkauf der letzten Einfamilienhausparzelle eines erschlossenen Grundstücks vorgesehen. Zusätzlich unterstützt die WOBEGE weiterhin die Konzerngesellschaften bei der Projektentwicklung und der Vermietung von Neubauwohnungen.

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

Der Aufsichtsrat hat dem Wirtschaftsplan 2026 für den Konzern und die Einzelgesellschaften am 4. Dezember 2025 in seiner 256. Sitzung zugestimmt.

Für die nächsten Jahre geht der Konzern von einer stabilen, wenn auch durch geplante Gesetzesvorhaben gedämpften, Geschäftsentwicklung aus, sofern die Rahmenbedingungen der Wirtschaftsplanung, wie die Zinsentwicklung, die Baukostenentwicklung sowie die Förderstrukturen im Neubau und damit auch der Wachstumskurs des Konzerns nicht wesentlich von den unterstellten Prämissen abweichen.

Die STADT UND LAND plant unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Entwicklungstendenzen für das Geschäftsjahr 2026 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführungen) von 12,1 Mio. €. Der Finanzplan für das Geschäftsjahr 2026 sieht Investitionen (Ankauf, Neubau und Bauplan) in Höhe von 250,7 Mio. € vor. Die Umsatzerlöse steigen u. a. aufgrund der Nebautätigkeiten, des Immobilienankaufes und der Mietentwicklung im Bestand auf voraussichtlich 308,7 Mio. €.

Für den Konzern werden für das Geschäftsjahr 2026 Investitionen von 275,4 Mio. €, Umsatzerlöse von 460,9 Mio. € und ein Jahresüberschuss von 22,1 Mio. € erwartet.

## 8. Gesamtaussage zu den Risiken und Chancen sowie der zukünftigen Entwicklung

Die Geschäftsführung sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts sowohl für die STADT UND LAND als auch für den STADT UND LAND-Konzern keine wesentlichen Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung, die sich entwicklungsbeeinträchtigend oder bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und/oder Ertragslage auswirken könnten. Der Beurteilung wurde die Risikobewertung zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 zugrunde gelegt. Die Risikobewertung erfolgte auf Basis der kurz-, mittel- und langfristigen Planung (10-Jahreszeitraum) und ergab keine bedeutenden Veränderungen zum Vorjahr. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird insgesamt als stabil bewertet. Ein besonderes Augenmerk wird auf alle Bauvorhaben im Neubau und im Bestand gelegt, um Kosten- und Vermarktungsrisiken zu verhindern bzw. zu begrenzen.

Die der Planung unterstellten Annahmen unterliegen immanenten Risiken, die bei Eintritt zu Anpassungen der Strategie und Planung führen

können. Eventuell erforderliche Änderungen der wirtschaftlichen Prämissen aufgrund von geänderten Maßgaben des Gesellschafters sind in diesen Ausführungen nicht enthalten.

Entgegen den dargestellten Risiken können sich aus dem Geschäftsmodell des STADT UND LAND-Konzerns auch Chancen ergeben. Die stete Verfolgung der vom Land Berlin forcierten Wachstumsstrategie eröffnet finanzielle Chancen durch zukünftige Steigerung von Mieteinnahmen, die wiederum die Finanzierung weiteren Wachstums unterstützen kann. Wertpotenziale können durch konsequente Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entstehen.

Nach Einschätzung der Risikosituation und Bewertung der Chancen ist die Geschäftsführung davon überzeugt, dass im Planungszeitraum die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht wesentlich beeinträchtigt werden könnte und keine Risiken bestehen, die den Fortbestand des STADT UND LAND-Konzerns gefährden.

Berlin, 3. März 2026

STADT UND LAND

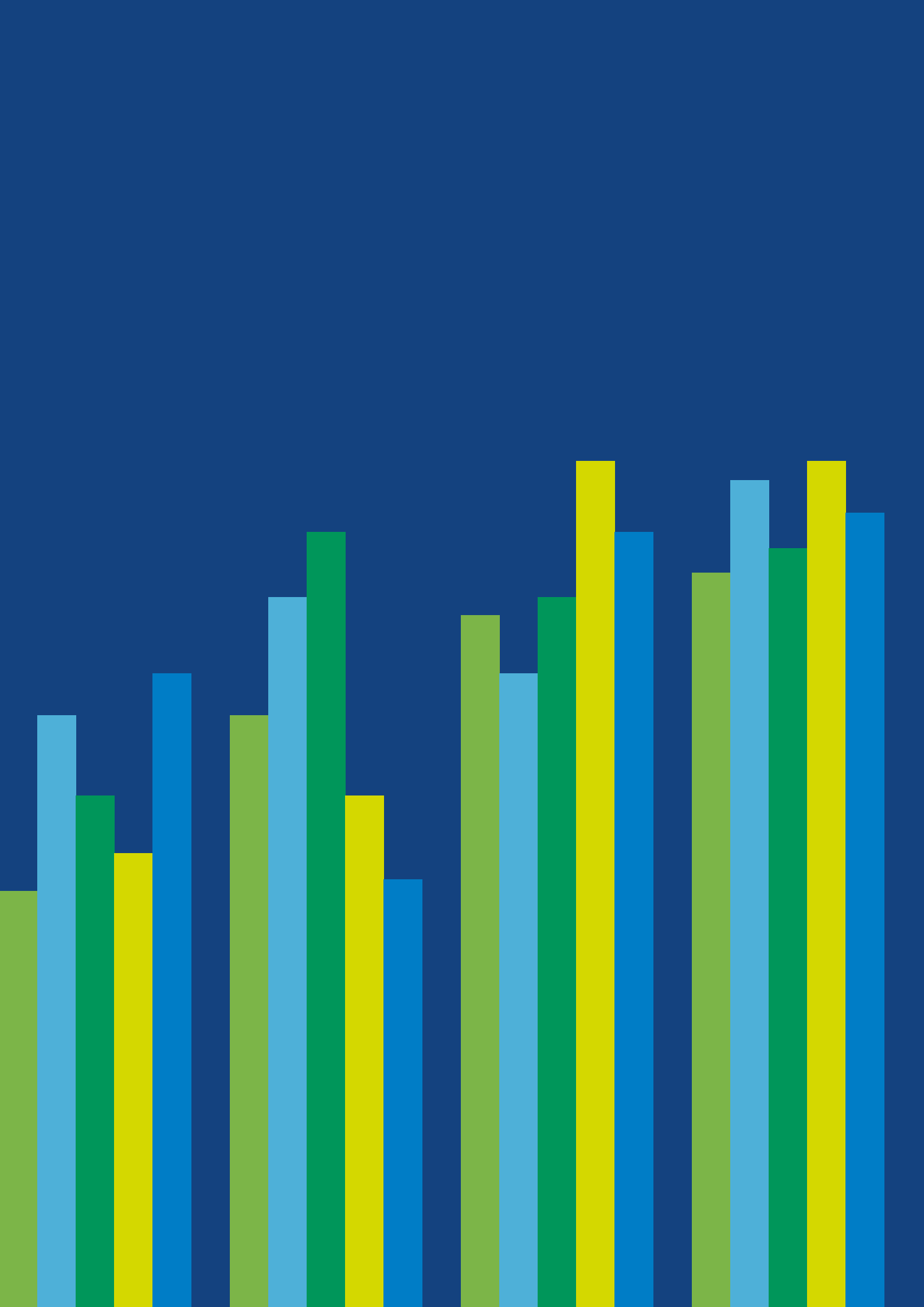
Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Natascha Klimek  
Geschäftsführerin



Ingo Malter  
Geschäftsführer



**Jahresabschluss  
des Konzerns  
STADT UND LAND  
zum 31. Dezember  
2025**

# Bilanz des Konzerns

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

| AKTIVA                                                                                                                                     | 31.12.25<br>in €        | 31.12.24<br>in €        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                                                   |                         |                         |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                                                                |                         |                         |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 1.298.697,60            | 2.055.117,59            |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert                                                                                                              | 0,00                    | 0,00                    |
|                                                                                                                                            | 1.298.697,60            | 2.055.117,59            |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                                                     |                         |                         |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                                                                                | 3.101.455.408,81        | 3.035.208.400,08        |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                                                                                           | 91.876.373,84           | 87.865.412,24           |
| 3. Grundstücke ohne Bauten                                                                                                                 | 54.197.282,11           | 62.103.015,91           |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                                                                                   | 6.590.886,83            | 6.590.886,83            |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen                                                                                                        | 6.479.334,53            | 5.149.868,10            |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                      | 9.742.231,76            | 10.144.765,02           |
| 7. Anlagen im Bau                                                                                                                          | 121.096.428,48          | 203.607.289,58          |
| 8. Bauvorbereitungskosten                                                                                                                  | 17.629.652,76           | 16.412.632,99           |
| 9. Geleistete Anzahlungen                                                                                                                  | 153.395.273,38          | 59.829.956,69           |
|                                                                                                                                            | 3.562.462.872,50        | 3.486.912.227,44        |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                                                                  |                         |                         |
| 1. Beteiligungen                                                                                                                           | 3.395.951,00            | 3.395.951,00            |
| 2. Sonstige Ausleihungen                                                                                                                   | 2.042.725,67            | 2.901.766,17            |
|                                                                                                                                            | 5.438.676,67            | 6.297.717,17            |
| <b>Anlagevermögen, gesamt</b>                                                                                                              | <b>3.569.200.246,77</b> | <b>3.495.265.062,20</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                                                   |                         |                         |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                                                                             |                         |                         |
| 1. Grundstücke ohne Bauten                                                                                                                 | 241.918,90              | 241.568,02              |
| 2. Unfertige Leistungen                                                                                                                    | 123.538.583,92          | 125.801.112,04          |
| 3. Andere Vorräte                                                                                                                          | 326,30                  | 505,65                  |
|                                                                                                                                            | 123.780.829,12          | 126.043.185,71          |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                                                                   |                         |                         |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                                                                                              | 5.738.043,19            | 7.826.746,39            |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen                                                                                                    | 25.000,00               | 25.000,00               |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                                                                                                     | 26.236,11               | 333.748,37              |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                                                      | 330.874,41              | 45.001,50               |
| 5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht                                                             | 9.759,49                | 4.094,17                |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                                                           | 20.557.110,45           | 21.049.280,46           |
| davon gegen Gesellschafter                                                                                                                 | 2.478.204,27 €          |                         |
| (Vorjahr: 4.021.807,52 €)                                                                                                                  |                         |                         |
|                                                                                                                                            | 26.687.023,65           | 29.283.870,89           |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>                                                                                                                |                         |                         |
| Guthaben bei Kreditinstituten                                                                                                              | 46.814.736,30           | 48.307.013,67           |
| <b>Umlaufvermögen, gesamt</b>                                                                                                              | <b>197.282.589,07</b>   | <b>203.634.070,27</b>   |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                       |                         |                         |
| 1. Geldbeschaffungskosten                                                                                                                  | 221.618,70              | 226.491,74              |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten                                                                                                       | 3.566.680,23            | 2.972.858,88            |
|                                                                                                                                            | 3.788.298,93            | 3.199.350,62            |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                                                                         | <b>3.770.271.134,77</b> | <b>3.702.098.483,09</b> |
| Mietkautionen                                                                                                                              | 48.920.834,34           | 45.225.511,33           |

| <b>PASSIVA</b>                                               | <b>31.12.25<br/>in €</b> | <b>31.12.24<br/>in €</b> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                       |                          |                          |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                               | <b>165.020.550,00</b>    | 165.020.550,00           |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>                                   | <b>96.106.210,98</b>     | 93.473.350,23            |
| <b>III. Gewinnrücklagen</b>                                  |                          |                          |
| 1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage                        | <b>82.510.275,00</b>     | 82.510.275,00            |
| 2. Bauerneuerungsrücklage                                    | <b>12.221.954,88</b>     | 12.221.954,88            |
| 3. Andere Gewinnrücklagen                                    | <b>638.950.243,94</b>    | 603.454.296,63           |
|                                                              | <b>733.682.473,82</b>    | 698.186.526,51           |
| <b>IV. Jahresüberschuss / Bilanzgewinn</b>                   | <b>24.226.959,71</b>     | 35.495.947,31            |
| <b>Eigenkapital, gesamt</b>                                  | <b>1.019.036.194,51</b>  | <b>992.176.374,05</b>    |
| <b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>                | <b>37.522,93</b>         | <b>38.445,41</b>         |
| <b>C. Rückstellungen</b>                                     |                          |                          |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | <b>412.408,00</b>        | 431.588,00               |
| 2. Steuerrückstellungen                                      | <b>1.065.000,00</b>      | 0,00                     |
| 3. Rückstellung für Bauinstandhaltung                        | <b>12.244.040,74</b>     | 13.315.569,46            |
| 4. Sonstige Rückstellungen                                   | <b>5.788.527,28</b>      | 27.429.223,31            |
|                                                              | <b>19.509.976,02</b>     | 41.176.380,77            |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>                                  |                          |                          |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten              | <b>2.404.239.465,10</b>  | 2.337.729.296,44         |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern          | <b>59.958.043,76</b>     | 65.531.808,75            |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                                     | <b>142.048.180,37</b>    | 140.962.089,95           |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                          | <b>9.890.423,58</b>      | 9.032.293,43             |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | <b>37.971.269,97</b>     | 39.550.592,26            |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten                                | <b>4.624.604,36</b>      | 6.385.267,16             |
| davon aus Steuern:                                           | 0,00 €                   |                          |
| (Vorjahr: 40.388,20 €)                                       |                          |                          |
|                                                              | <b>2.658.731.987,14</b>  | 2.599.191.347,99         |
| <b>E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>                 | <b>69.220.215,58</b>     | <b>65.839.641,39</b>     |
| <b>F. Passive latente Steuern</b>                            | <b>3.735.238,59</b>      | <b>3.676.293,48</b>      |
| <b>Bilanzsumme</b>                                           | <b>3.770.271.134,77</b>  | <b>3.702.098.483,09</b>  |
| Mietkautionen                                                | <b>48.920.834,34</b>     | 45.225.511,33            |

# Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

| GEWINN- / VERLUSTRECHNUNG<br>KONZERN                                                                                               |                        | 2025<br>in €           | 2024<br>in €         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
|                                                                                                                                    | €                      |                        |                      |
| <b>1. Umsatzerlöse</b>                                                                                                             |                        |                        |                      |
| a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit                                                                                               | 437.874.336,41         |                        | 412.979.183,18       |
| b) aus dem Verkauf von Grundstücken                                                                                                | 0,00                   |                        | 455.000,00           |
| c) aus Betreuungstätigkeit                                                                                                         | 4.072.146,20           |                        | 3.789.003,64         |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                                                          | 4.939.294,05           |                        | 4.951.114,36         |
|                                                                                                                                    | <b>446.885.776,66</b>  |                        | 422.174.301,18       |
| <b>2. Verminderung (-) / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten sowie unfertigen Leistungen</b> |                        | <b>-2.262.177,24</b>   | -8.325.214,72        |
| <b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>                                                                                        |                        | <b>1.147.666,16</b>    | 1.280.443,20         |
| <b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>                                                                                            |                        | <b>14.649.813,75</b>   | 12.127.930,61        |
| <b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>                                                                     |                        |                        |                      |
| a) Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit                                                                                  | -197.395.799,16        |                        | -195.837.593,75      |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke                                                                                            | -350,88                |                        | -38.693,86           |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                                                                              | -3.005.668,26          |                        | -2.560.833,77        |
|                                                                                                                                    | <b>-200.401.818,30</b> |                        | -198.437.121,38      |
| <b>6. Personalaufwand</b>                                                                                                          |                        |                        |                      |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                              | -39.970.771,79         |                        | -40.296.721,45       |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung                                                         | -10.157.708,42         |                        | -9.032.751,89        |
| davon für Altersversorgung                                                                                                         | -1.944.239,20 €        |                        |                      |
| (Vorjahr: -1.793.755,29 €)                                                                                                         |                        |                        |                      |
|                                                                                                                                    | <b>-50.128.480,21</b>  |                        | -49.329.473,34       |
| <b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>                                 |                        | <b>-113.582.774,04</b> | -81.047.309,53       |
| <b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                                                                       |                        | <b>-19.701.420,20</b>  | -16.382.622,94       |
| <b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>                                              |                        | <b>73.831,06</b>       | 103.061,77           |
| <b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                                                                                    |                        | <b>1.991.432,76</b>    | 824.080,09           |
| davon Erträge aus Abzinsungen                                                                                                      | 1.655.690,00 €         |                        |                      |
| (Vorjahr: 307.658,71 €)                                                                                                            |                        |                        |                      |
| <b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                                                                                        |                        | <b>-48.150.175,49</b>  | -45.221.562,12       |
| davon Aufwendungen für Aufzinsungen                                                                                                | -8.324,00 €            |                        |                      |
| (Vorjahr: -8.621,54 €)                                                                                                             |                        |                        |                      |
| <b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>                                                                                    |                        | <b>-6.119.945,00</b>   | -2.217.652,92        |
| <b>13. Konzernergebnis nach Steuern</b>                                                                                            |                        | <b>24.401.729,91</b>   | 35.548.859,90        |
| <b>14. Sonstige Steuern</b>                                                                                                        |                        | <b>-174.770,20</b>     | -52.912,59           |
| <b>15. Konzernjahresüberschuss</b>                                                                                                 |                        | <b>24.226.959,71</b>   | <b>35.495.947,31</b> |

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

## A. Allgemeine Angaben

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung (folgend: STADT UND LAND) hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer HRB 1190 B eingetragen.

Die STADT UND LAND hat als Mutterunternehmen den Konzernabschluss gemäß § 290 ff. HGB aufgestellt. Der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht wurde entsprechend § 315 Abs. 5 HGB i. V. m. § 298 Abs. 2 HGB aufgestellt und ergänzt den Konzernabschluss. Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde grundsätzlich beachtet.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Für die im Konsolidierungskreis aufgeführten Tochterunternehmen wird gemäß § 264 Abs. 3 HGB die Möglichkeit der Befreiung von der Erstellung eines Anhangs und eines Lageberichts sowie der Offenlegung des Jahresabschlusses in Anspruch genommen. Der Jahres- und der Konzernabschluss der STADT UND LAND wird im elektronischen Unternehmensregister bekannt gemacht.

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

Die Darstellung der entsprechend § 297 Abs. 1 HGB aufgestellten Kapitalflussrechnung erfolgte grundsätzlich nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21), wobei geschäftsspezifische Anpassungen der Darstellung, insbesondere hinsichtlich der Untergliederung, vorgenommen wurden.

Die Aufstellung des entsprechend Konzern-Eigenkapitalspiegels erfolgte grundsätzlich unter Beachtung des DRS 22 des Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS 22).

Die Bilanzierung der sog. „Einbringungsgrundstücke“, bei denen der Gesellschafter in den Jahren 2013 bis 2023 mehrere unbebaute Grundstücke eingebracht hat, bei denen nach Baufertigstellung für einen bestimmten Zeitraum einzelne Wohnungen den Mietern mietgemindeert zur Verfügung zu stellen sind, wurde im Berichtsjahr dahingehend geändert, dass nicht mehr Rückstellungen für Mietsubventionen gebildet und Grundstücke mit (höheren) Verkehrswerten erfasst, sondern die Grundstücke mit ihren (niedrigeren) Einbringungswerten angesetzt werden. Die Korrektur erfolgte in laufender Rechnung und führte zu folgenden Veränderungen:

- Minderung der Sachanlagen um 12.376,0 T€
- Minderung der sonstigen Rückstellungen um 19.006,1 T€
- Erhöhung der Kapitalrücklage um 2.632,9 T€
- Sonstige betriebliche Erträge 3.997,2 T€

Die im Vorjahr als kurzfristige sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesenen Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen gegen Eigentümergemeinschaften nach WEG-Recht (7.548,5 T€; Vorjahr: 6.789,4 T€) werden den langfristigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen zugeordnet. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

Die im Vorjahr unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Darlehen einer Versicherungsgesellschaft (28.846,1 T€; Vorjahr: 29.419,8 T€) sind in die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umgegliedert worden. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

## Konsolidierungskreis

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

| Konsolidierte Unternehmen                                                   | im Folgenden | Anteil am Kapital % |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mit beschränkter Haftung, Berlin | WoGeHe       | 100,0               |
| WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin                 | WOBEGE       | 100,0               |
| STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH, Berlin                            | FACILITY     | 100,0               |
| STADT UND LAND NETZE GmbH, Berlin                                           | NETZE        | 100,0               |

Der Konzern hält darüber hinaus Anteile an folgenden Unternehmen:

| Nicht konsolidierte Unternehmen                                     | im Folgenden | Anteil am Kapital % | Eigenkapital 31.12.2024 T€ | Jahresergebnis 2024 T€ |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|----------------------------|------------------------|
| SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin | SIWOG        | 50,0                | 12.277,3                   | 450,7                  |
| SOPHIA Berlin GmbH, Berlin                                          | SOPHIA       | 50,0                | 1.644,4                    | 197,8                  |
| PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH                             | PD Beratung  | 0,2                 | 55.546,5                   | 14.445,9               |

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

## Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

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

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

Im Jahr 2008 sind mit den Tochtergesellschaften WoGeHe und FACILITY Ergebnisabführungsverträge geschlossen worden. Im Jahr 2015 wurde der Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages mit der WOBEGE vorgenommen und 2019 mit der NETZE. Die Eintragungen in das Handelsregister sind erfolgt. Der Ergebnisabführungsvertrag mit der WoGeHe wurde zum 31. Dezember 2024 beendet.

Zum 31. Dezember 2025 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 26,7 Mio. € vorgenommen worden. Entsprechend § 305 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsver-

kehr mit sogenannten konzernfremden Unternehmen resultieren.

Im Geschäftsjahr 2025 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 38,8 Mio. € aus dem Leistungsaustausch der einbezogenen Tochterunternehmen erfolgt. Erträge aus Gewinnabführung wurden in Höhe von 2,2 Mio. € eliminiert.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bilanzierte immaterielle Vermögensgegenstände sind ausschließlich entgeltlich erworben und wur-

den zu Anschaffungskosten, 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 vermindern.

Im Einzelnen gelten folgende Abschreibungssätze:

| ABSCHREIBUNGSSÄTZE                 | Sätze p. a.            |
|------------------------------------|------------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände  | 20,0 % und 33,3 %      |
| Wohngebäude                        | 1,4 %, 2,0 % und 2,5 % |
| Geschäfts- und andere Bauten       | 2,0 % bis 4,0 %        |
| Technische Anlagen und Maschinen   | 5,0 % bis 6,25 %       |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5,0 % bis 33,3 %       |

Erworbene abnutzbare bewegliche Anlagen mit Netto-Anschaffungskosten zwischen 250,01 € und 1.000,00 € werden in einem Sammelposten ausgewiesen und über fünf Jahre ratierlich gemindert.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung der immateriellen Vermögensgegenstände, der Sachanlagen sowie der Finanzanlagen am Abschlussstichtag, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Falls Gründe für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Wertaufholungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB durchgeführt.

Die aktivierten Eigenleistungen sind auf Basis der nachgewiesenen Stunden mit den unmittelbar zu-

rechenbaren Personalkosten berechnet worden. Teile der Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

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.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen und vorhandene Risiken durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Es sind keine Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert bewertet.

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.

Der Sonderposten für Investitionszuwendungen wird entsprechend den Abschreibungen der geförderten Vermögensgegenstände anteilig verbraucht.

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mit dem Anwartschaftsbarwert auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens (Teilwerte) ermittelt. Der Berechnung liegen die Richttafeln von Heubeck 2018/G, eine Rentendynamisierung von unverändert 2,0 % sowie der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre 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 entspre-

chend der Übergangsregelung des EGHGB keiner Abzinsung und Dynamisierung.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit den notwendigen dynamisierten Erfüllungsbeträgen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden, mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden und von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre 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, gemäß § 306 HGB ausgewiesen.

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

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

### I. Bilanz

#### Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) zu entnehmen. Es wurden außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 26,6 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen resultieren aufgrund dauerhafter Minderung der Immobilien'ertragswerte.

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

#### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen entfallen im Wesentlichen auf noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 123,5 Mio. € (Vorjahr: 125,8 Mio. €).

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden zum Abschlussstichtag aus Verwaltungsleistungen mit 9,8 T€ (Vorjahr: 4,1 T€), für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOG.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 20,6 Mio. € (Vorjahr: 21,0 Mio. €) beinhalten vor allem Ansprüche aus der WEG-Instandhaltungsrücklage mit 7,5 Mio. € (Vorjahr: 6,8 Mio. €).

Weiterhin werden Ansprüche aus Bauumlagen über 2,9 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) ausgewiesen. Die Forderungen aus der Vermietung verwalteter Wohnungen haben sich von 3,4 Mio. € auf 1,1 Mio. € reduziert.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben bis auf die Ansprüche aus der WEG-Instandhaltungsrücklage (7,5 Mio. €; Vorjahr: 6,8 Mio. €) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wird ein Disagio in Höhe von 221,6 T€ (Vorjahr: 226,5 T€) ausgewiesen.

#### Eigenkapital

Der Konzerneigenkapitalspiegel folgt den Aufstellungsvorschriften gemäß § 297 Abs. 1 HGB und zeigt die Eigenkapitalentwicklung gegenüber dem Vorjahr. Der zur Verfügung stehende Gewinnausschüttungsbetrag entspricht bis auf den gemäß § 253 Abs. 6 HGB ausschüttungsgesperrten Be-

trag dem Jahresüberschuss des Mutterunternehmens zum 31. Dezember 2025 (16,8 Mio. €). Darüber hinaus weist das Mutterunternehmen Kapitalrücklagen in Höhe von 96,1 Mio. € (Vorjahr: 93,5 Mio. €) und andere Gewinnrücklagen in Höhe von 668,4 Mio. € (Vorjahr: 634,5 Mio. €) aus.

#### Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 412,4 T€ (Vorjahr: 431,6 T€). Aus der vorgeschriebenen Anwendung des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes (2,06 %; Vorjahr: 1,90 %) anstelle des 7-jährigen Durchschnittszinssatzes (2,21 %; Vorjahr: 1,97 %) gemäß § 253

Abs. 2 HGB zum 31. Dezember 2025 resultiert eine Verringerung der Pensionsverpflichtungen um 19,2 T€. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB unterliegt der Betrag von 3,1 T€ (Vorjahr: 1,5 T€) einer gesonderten Ausschüttungssperre in Höhe dieses

Unterschiedsbetrags aus der geänderten Zinsermittlung.

Steuerrückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer werden in Höhe von 1.065,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) für die WoGeHe ausgewiesen.

Zum 31. Dezember 2025 besteht bei der Muttergesellschaft eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 12,2 Mio. € (Vorjahr: 13,3 Mio. €),

die auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfällt.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 5,8 Mio. € (Vorjahr: 27,4 Mio. €) beinhalten Verpflichtungen aus Erfüllungsrückständen in Höhe von 3,3 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €) sowie für ungewisse Verbindlichkeiten 0,9 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €).

## Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, deren Besicherung und Fristigkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 70).

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

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern werden Schuldscheindarlehen in

Höhe von 31,1 Mio. € (Vorjahr: 36,1 Mio. €) sowie Objektfinanzierungen in Höhe von 28,9 Mio. € (Vorjahr: 29,4 Mio. €) ausgewiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 4,6 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) beinhalten im Wesentlichen noch zu zahlende Grunderwerbsteuer.

## Latente Steuern

Auf Konsolidierungsbuchungen entsprechend § 306 HGB sind passive latente Steuern in Höhe von 3.735,2 T€ (Vorjahr: 3.676,3 T€) gebildet. Diese resultieren aus der Kapitalkonsolidierung

und betreffen Bewertungsunterschiede bei Sachanlagen. In der Gewinn- und Verlustrechnung ist die Veränderung der latenten Steuern mit einem Aufwand von 58,9 T€ (Vorjahr: 58,9 T€) erfasst.

Die nicht angesetzten aktiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                                                    | 31.12.2025<br>T€ |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>NICHT ANGESETZTE AKTIVE LATENTE STEUERN</b>                                     |                  |
| aus steuerlichen Verlustvorträgen                                                  | 16.695           |
| aus temporären Differenzen bei immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen | 45.057           |

Steuerliche Verlustvorträge sind insoweit berücksichtigt, wie mit einer Realisierung innerhalb der nächsten fünf Jahre gerechnet werden kann.

Bei dem steuerlichen Teilkonzern der STADT UND LAND werden die latenten Steuern aus körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von 7.921 T€ auf Basis der Wirtschaftsplanergebnisrechnung voraussichtlich bis zum 31. Januar 2028 vollständig aufgebraucht sein. Ein gewerbesteuerlicher Verlustvortrag besteht zum 31. Dezember 2025 nicht mehr. Bei der WoGeHe werden auf Basis der Wirtschaftsplanergebnisrechnung in den kommenden fünf Jahren voraussichtlich latente

Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe 8.774 T€ aufgebraucht werden. Die WoGeHe verfügt auch über den Fünfjahreszeitraum hinaus über Verlustvorträge. Aufgrund der Anwendung der erweiterten Kürzung bei der WoGeHe werden die vorhandenen gewerbesteuerlichen Verlustvorträge nicht berücksichtigt. Für die Bewertung der latenten Steuern aus temporären Differenzen wurde daher zunächst ein Körperschaftsteuersatz von 15 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent angewendet. Darüber hinaus wurde die schrittweise Absenkung des Körperschaftsteuersatzes ab dem 1. Januar 2028 um jährlich jeweils einen Prozentpunkt berücksichtigt.

Die temporären Differenzen sind auf handels- und steuerrechtliche Bewertungsunterschiede und außerplanmäßige Abschreibungen des Sachanlagevermögens zurückzuführen und wurden mit dem ab 2032 geltenden Steuersatz in Höhe von 10,55 Prozent Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag bewertet. Dabei wurden Wert-

unterschiede, die zu aktiven latenten Steuern führen (462,6 Mio. €), mit Wertunterschieden, die zu passiven latenten Steuern führen (35,6 Mio. €), saldiert. Das Wahlrecht zum Ansatz des aktiven Steuerlatenzüberhangs nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird nicht in Anspruch genommen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus den Jahresüberschüssen der in den Konzernkreis einbezogenen Unternehmen lässt sich der Konzernjahresüberschuss im Jahr 2025 wie folgt überleiten:

| <b>ERGEBNIS 2025</b>                                                      | <b>T€</b>       |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Jahresüberschuss der STADT UND LAND (vor EAV)                             | 14.956,2        |
| <b>Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen mit Gewinnabführung</b> |                 |
| FACILITY                                                                  | 1.468,6         |
| NETZE                                                                     | 734,9           |
| WOBEGE                                                                    | -398,7          |
| <b>Jahresüberschuss HB I</b>                                              | <b>16.761,0</b> |
| Bildung latenter Steuern                                                  | -58,9           |
| Abschreibungen und Effekte aus der Neubewertung                           | 162,5           |
| WoGeHe                                                                    | 7.362,3         |
| <b>Konzernjahresüberschuss</b>                                            | <b>24.226,9</b> |

Die Umsatzerlöse werden vollständig im Inland erbracht.

In den Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit sind 9.640,3 T€ (Vorjahr: 11.537,2 T€) Grundsteuern enthalten. Periodenfremde Erträge in Höhe von 9.434,8 T€ (Vorjahr: 7.695,9 T€) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 908,5 T€ (Vorjahr: 1.381,9 T€) sind in der Gewinn- und

Verlustrechnung enthalten. Die periodenfremden Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 5.472,0 T€ (Vorjahr: 5.515,1 T€) sowie aus Erträgen aus früheren Jahren in Höhe von 2.478,6 T€ (Vorjahr: 1.405,6 T€). Die periodenfremden Aufwendungen beinhalten Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 875,3 T€ (Vorjahr: 418,3 T€).

## 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 und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2025 bestehen für die STADT UND LAND Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB aus einem Grundstückskaufvertrag zur Mängelbeseitigung in Höhe von 3,8 Mio. €.

Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften bestehen für die STADT UND LAND in Höhe von 1,0 T€. Die

STADT UND LAND geht davon aus, dass die den Haftungsverhältnissen zugrunde liegenden Verpflichtungen erfüllt werden und mit keiner Inanspruchnahme zu rechnen ist.

Wesentliche sonstige Verpflichtungen bestehen für den Konzern nicht.

## Finanzinstrumente

Das Unternehmen 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 erhält die STADT UND LAND den variablen Zinssatz vom Vertragspartner und zahlt 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 gemäß Darlehensvertrag zu zahlenden und laut Swapvereinbarung zu empfangenden variablen Zinszahlungen, der Bezugsbeträge, der Zinsfestsetzungs- und Zahlungstermine sowie der Laufzeiten von Grund- und Sicherungsgeschäft. Für die bilanzielle Behandlung der Bewertungseinheiten kam die Einfrierungsmethode zur Anwendung.

Die Zinssatzswapvereinbarungen weisen eine hundertprozentige Effektivität hinsichtlich der Volumina und der Laufzeiten aus.

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

| Risiko   |                             | Grundgeschäft           | Inanspruchnahme | Sicherungsinstrument   | Bezugsbetrag |
|----------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|--------------|
| Variable | Art                         | Art                     | T€              | Art                    | T€           |
| Zins     | Kontrahierter Zahlungsstrom | Darlehen <sup>(1)</sup> | 10.285          | Zinsswap (Nr. 377893)  | 10.285       |
| Zins     | Kontrahierter Zahlungsstrom | Darlehen <sup>(1)</sup> | 16.235          | Zinsswap (Nr. 4916130) | 16.235       |
| Zins     | Kontrahierter Zahlungsstrom | Darlehen <sup>(2)</sup> | 31.858          | Zinsswap (Nr. 4893424) | 31.858       |

| Sicherungsinstrument   |                                    | Laufzeit Zinssicherung | Marktwert zum 31.12.2025 | Bewertungseinheit | Ermittlungsmethode          |
|------------------------|------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Art                    | abgesichertes Risiko               | (Designationszeitraum) | T€                       | Art               |                             |
| Zinsswap (Nr. 377893)  | Zinsänderungsrisiko <sup>(1)</sup> | 07.08–07.28            | -450                     | Mikro-Hedge       | Critical Term Match-Methode |
| Zinsswap (Nr. 4916130) | Zinsänderungsrisiko <sup>(1)</sup> | 12.13–12.40            | -1.588                   | Mikro-Hedge       | Critical Term Match-Methode |
| Zinsswap (Nr. 4893424) | Zinsänderungsrisiko <sup>(2)</sup> | 09.11–09.41            | -4.034                   | Mikro-Hedge       | Critical Term Match-Methode |

(1) STADT UND LAND

(2) WoGeHe

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

## Ergänzende Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds beinhaltet wie im Vorjahr ausschließlich Kassenbestände und Bankguthaben.

## E. Weitere Angaben

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer – neben den Geschäftsführern der STADT UND LAND, der WOBEGE und der FACILITY – beträgt im Berichtsjahr 2025:

| ARBEITNEHMENDE                                  | STADT UND LAND | WOBEGE    | FACILITY   | Gesamt     |
|-------------------------------------------------|----------------|-----------|------------|------------|
| Angestellte (ohne Geschäftsführungen)           | 390            | 67        | 34         | 491        |
| Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte | 6              | 0         | 218        | 225        |
| <b>Gesamt</b>                                   | <b>396</b>     | <b>67</b> | <b>253</b> | <b>715</b> |

Die Tochterunternehmen NETZE und WoGeHe beschäftigen kein eigenes Personal.

## Organe des Mutterunternehmens

| Organ                   | Organmitglied                                     | seit / bis                        | Informationen                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gesellschafter</b>   | <b>Land Berlin, 100 %</b>                         |                                   |                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Geschäftsführung</b> | <b>Natascha Klimek<br/>Geschäftsführerin</b>      | bestellt bis zum<br>30. Juni 2029 | verantwortlich für die Bereiche:<br>- Finanz- und Grundstückswesen / Ankauf,<br>- Informations- und Kommunikationstechnik<br>- Rechnungswesen und Controlling<br>- Recht und Interne Revision<br>- Governance und Prozessmanagement |
|                         | <b>Ingo Malter<br/>Geschäftsführer</b>            | bestellt bis zum<br>31. Juli 2028 | verantwortlich für die Bereiche:<br>- Bestandsmanagement<br>- Personal<br>- Technik / Neubau<br>- Strategischer Einkauf<br>- Unternehmenskommunikation                                                                              |
| <b>Aufsichtsrat</b>     | <b>Dr. Christoph Landerer<br/>Vorsitzender</b>    | Mitglied seit<br>15.08.2002       | Geschäftsführender Gesellschafter<br>TRICON Unternehmensberatung GmbH                                                                                                                                                               |
|                         | <b>Anja Naujokat<br/>stellv. Vorsitzende</b>      | Mitglied seit<br>01.02.2015       | Abteilungsleiterin I – Vermögen und Beteiligungen,<br>Senatsverwaltung für Finanzen                                                                                                                                                 |
|                         | <b>Sylvia Freudenberger<br/>Protokollführerin</b> | Mitglied seit<br>24.09.2007       | Im Altersruhestand (bis 31. März 2024 Gruppen-<br>leiterin Aus- und Weiterbildung, STADT UND LAND<br>Wohnbauten-Gesellschaft mbH)                                                                                                   |
|                         | <b>Inga Herdrich</b>                              | Mitglied seit<br>10.07.2019       | Vorstandsmitglied, horizont Wohnungs-<br>genossenschaft eG und nordlicht Wohnungs-<br>genossenschaft eG                                                                                                                             |
|                         | <b>Andrea Jost</b>                                | Mitglied seit<br>13.06.2012       | Dipl.-Volkswirtin, Immobilienökonomin, Wirt-<br>schaftsmediatorin, Business Coach (DBCA), Start<br>Winning – Coaching – Mediation – Beratung                                                                                        |
|                         | <b>Manuela Krüger</b>                             | Mitglied seit<br>01.09.2022       | Betriebsratsvorsitzende,<br>STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH                                                                                                                                                              |
|                         | <b>Dr. Jochen Lang</b>                            | Mitglied seit<br>01.09.2022       | Abteilungsleiter IV – Wohnen und Stadterneuerung,<br>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und<br>Wohnen                                                                                                                     |
|                         | <b>Peter Maaß</b>                                 | Mitglied seit<br>01.09.2022       | Abteilungsleiter Transaktionsmanagement und<br>Projektentwicklung, STADT UND LAND Wohnbau-<br>ten-Gesellschaft mbH                                                                                                                  |
|                         | <b>Siegfried Schwarz</b>                          | Mitglied seit<br>01.02.2017       | Pensionär, Vorsitzender des Mieterrates<br>der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft<br>mbH                                                                                                                                        |

## Organbezüge der Geschäftsführung – Konzerngesellschaften

| BEZÜGE                                                        | Natascha Klimek<br>STADT UND LAND | Ingo Malter<br>STADT UND LAND | Ulf Lennermann*<br>WOBEGE | Tobias Mette<br>FACILITY |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Grundvergütung                                                | 190.000,00                        | 190.000,00                    | 90.000,00                 | 120.000,00               |
| Abfindungen                                                   | 0,00                              | 0,00                          | 47.902,48                 | 0,00                     |
| Altersvorsorge / VBL                                          | 28.500,00                         | 28.500,00                     | 5.804,96                  | 7.740,00                 |
| Prämien – variable Zieltantieme                               | 65.000,00                         | 70.000,00                     | 0,00                      | 20.000,00                |
| Geldwerter Vorteil Dienstwagen<br>und Aufwandsentschädigungen | 4.010,10                          | 4.828,56                      | 721,10                    | 5.400,88                 |
| Bezüge                                                        | 287.510,10                        | 293.328,56                    | 144.428,54                | 153.140,88               |
| Arbeitgeberanteile / -zuschüsse<br>zur Sozialversicherung     | 17.347,44                         | 17.069,64                     | 11.496,64                 | 17.069,64                |
| Sonstiges                                                     | 473,40                            | 803,04                        | 289,84                    | 570,00                   |
| <b>Gesamt</b>                                                 | <b>305.330,94</b>                 | <b>311.201,24</b>             | <b>156.215,02</b>         | <b>170.780,52</b>        |

\* Geschäftsführer bis 31.05.2025

Die Pensionsverpflichtungen (412,4 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 72,2 T€.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 186,5 T€ zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und untergliedert sich in Abschlussprüfungsleistungen (160,2 T€) und andere Bestätigungsleistungen (26,3 T€).

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Jahr 2025 die nachfolgend aufgeführte Vergütung:

| VERGÜTUNG              |                    |
|------------------------|--------------------|
| Dr. Christoph Landerer | 12.682,00 €        |
| Anja Naujokat          | 7.549,00 €         |
| Sylvia Freudenberger   | 6.039,00 €         |
| Inga Herdrich          | 6.039,00 €         |
| Andrea Jost            | 10.870,00 €        |
| Manuela Krüger         | 6.039,00 €         |
| Dr. Jochen Lang        | 10.870,00 €        |
| Peter Maaß             | 6.039,00 €         |
| Siegfried Schwarz      | 6.039,00 €         |
| <b>Gesamt</b>          | <b>72.166,00 €</b> |

## Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit potenzieller Auswirkung auf den Jahresabschluss 2025 liegen nicht vor.

## Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 der STADT UND LAND in Höhe von 16.761,0 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Berlin, 3. März 2026  
STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Natascha Klimek  
Geschäftsführerin



Ingo Malter  
Geschäftsführer

# Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

zum 31. Dezember 2025

| Art                                                                                                                                                  | Bruttowerte                                                   |                |                |               |                      |                      |                                                                 | Abschreibungen                               |                                            |                                                   |                                                           |                                                               | Buchwerte                                      |                             |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                                                                                                                                      | Anschaffungs-<br>bzw. Her-<br>stellungskosten<br>per 1.1.2025 | Korrektur *    | Zugänge        | Abgänge       | Umbuchungen<br>(+/-) | Nachakti-<br>vierung | Anschaffungs-<br>bzw. Herstel-<br>lungskosten<br>per 31.12.2025 | kumulierte<br>Abschreibungen<br>per 1.1.2025 | Abschreibungen<br>des Geschäfts-<br>jahres | auf Abgänge<br>entfallende<br>Abschreibun-<br>gen | auf Umbuchun-<br>gen entfallen-<br>de Abschrei-<br>bungen | auf Nachak-<br>tivierungen<br>entfallende Ab-<br>schreibungen | kumulierte<br>Abschreibungen<br>per 31.12.2025 | Buchwert<br>zum<br>31.12.25 | Buchwert<br>zum<br>31.12.24 |
|                                                                                                                                                      | €                                                             | €              | €              | €             | €                    |                      | €                                                               | €                                            | €                                          | €                                                 | €                                                         | €                                                             | €                                              | €                           | €                           |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                                                                                                 |                                                               |                |                |               |                      |                      |                                                                 |                                              |                                            |                                                   |                                                           |                                                               |                                                |                             |                             |
| 1. Entgeltlich erworbene<br>Konzessionen, gewerb-<br>liche Schutzrechte u. ä.<br>Rechte und Werte sowie<br>Lizenzen an solchen<br>Rechten und Werten | 11.462.757,11                                                 | 0,00           | 240.781,59     | 87.675,25     | 0,00                 | 0,00                 | 11.615.863,45                                                   | 9.407.639,52                                 | 993.964,78                                 | 84.438,45                                         | 0,00                                                      | 0,00                                                          | 10.317.165,85                                  | 1.298.697,60                | 2.055.117,59                |
| 2. Geschäfts- oder<br>Firmenwert                                                                                                                     | 1.560.244,20                                                  | 0,00           | 0,00           | 0,00          | 0,00                 | 0,00                 | 1.560.244,20                                                    | 1.560.244,20                                 | 0,00                                       | 0,00                                              | 0,00                                                      | 0,00                                                          | 1.560.244,20                                   | 0,00                        | 0,00                        |
|                                                                                                                                                      | 13.023.001,31                                                 | 0,00           | 240.781,59     | 87.675,25     | 0,00                 | 0,00                 | 13.176.107,65                                                   | 10.967.883,72                                | 993.964,78                                 | 84.438,45                                         | 0,00                                                      | 0,00                                                          | 11.877.410,05                                  | 1.298.697,60                | 2.055.117,59                |
| II. Sachanlagen                                                                                                                                      |                                                               |                |                |               |                      |                      |                                                                 |                                              |                                            |                                                   |                                                           |                                                               |                                                |                             |                             |
| 1. Grundstücke und grund-<br>stücksgleiche Rechte<br>mit Wohnbauten                                                                                  | 4.684.083.805,96                                              | -2.860.000,00  | 44.122.837,12  | 192.700,26    | 129.616.433,43       | 152.992,76           | 4.854.923.369,01                                                | 1.648.875.405,88                             | 104.683.050,66                             | 51.309,33                                         | 42.246,87                                                 | 3.059,86                                                      | 1.753.467.960,20                               | 3.101.455.408,81            | 3.035.208.400,08            |
| 2. Grundstücke mit Ge-<br>schäfts- und anderen<br>Bauten                                                                                             | 143.171.288,77                                                | 0,00           | 88.530,54      | 0,00          | 7.663.899,24         | 0,00                 | 150.923.718,55                                                  | 55.305.876,53                                | 3.699.221,31                               | 0,00                                              | -42.246,87                                                | 0,00                                                          | 59.047.344,71                                  | 91.876.373,84               | 87.865.412,24               |
| 3. Grundstücke ohne<br>Bauten                                                                                                                        | 62.511.573,74                                                 | -6.526.000,00  | 141,66         | 0,00          | -1.194.875,46        | 0,00                 | 54.790.839,94                                                   | 408.557,83                                   | 185.000,00                                 | 0,00                                              | 0,00                                                      | 0,00                                                          | 593.557,83                                     | 54.197.282,11               | 62.103.015,91               |
| 4. Grundstücke mit<br>Erbbaurechten Dritter                                                                                                          | 6.590.886,83                                                  | 0,00           | 0,00           | 0,00          | 0,00                 | 0,00                 | 6.590.886,83                                                    | 0,00                                         | 0,00                                       | 0,00                                              | 0,00                                                      | 0,00                                                          | 0,00                                           | 6.590.886,83                | 6.590.886,83                |
| 5. Technische Anlagen und<br>Maschinen                                                                                                               | 10.359.123,90                                                 | 0,00           | 863.381,62     | 0,00          | 714.917,34           | 0,00                 | 11.937.422,86                                                   | 5.209.255,80                                 | 248.832,53                                 | 0,00                                              | 0,00                                                      | 0,00                                                          | 5.458.088,33                                   | 6.479.334,53                | 5.149.868,10                |
| 6. Andere Anlagen,<br>Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung                                                                                          | 23.721.852,61                                                 | 0,00           | 2.926.027,23   | 1.399.418,64  | 0,00                 | 0,00                 | 25.248.461,20                                                   | 13.577.087,59                                | 3.328.560,49                               | 1.399.418,64                                      | 0,00                                                      | 0,00                                                          | 15.506.229,44                                  | 9.742.231,76                | 10.144.765,02               |
| 7. Anlagen in Bau                                                                                                                                    | 203.607.289,58                                                | -2.990.000,00  | 64.402.474,17  | 9.812.465,39  | -134.110.869,88      | 0,00                 | 121.096.428,48                                                  | 0,00                                         | 0,00                                       | 0,00                                              | 0,00                                                      | 0,00                                                          | 0,00                                           | 121.096.428,48              | 203.607.289,58              |
| 8. Bauvorbereitungs-<br>kosten                                                                                                                       | 16.346.835,63                                                 | 0,00           | 4.405.084,91   | 551.907,41    | -2.636.157,73        | 0,00                 | 17.563.855,40                                                   | -65.797,36                                   | 444.144,27                                 | 444.144,27                                        | 0,00                                                      | 0,00                                                          | -65.797,36                                     | 17.629.652,76               | 16.412.632,99               |
| 9. Geleistete Anzahlungen                                                                                                                            | 59.829.956,69                                                 | 0,00           | 93.623.302,03  | 4.638,40      | -53.346,94           | 0,00                 | 153.395.273,38                                                  | 0,00                                         | 0,00                                       | 0,00                                              | 0,00                                                      | 0,00                                                          | 0,00                                           | 153.395.273,38              | 59.829.956,69               |
|                                                                                                                                                      | 5.210.222.613,71                                              | -12.376.000,00 | 210.431.779,28 | 11.961.130,10 | 0,00                 | 152.992,76           | 5.396.470.255,65                                                | 1.723.310.386,27                             | 112.588.809,26                             | 1.894.872,24                                      | 0,00                                                      | 3.059,86                                                      | 1.834.007.383,15                               | 3.562.462.872,50            | 3.486.912.227,44            |
| III. Finanzanlagen                                                                                                                                   |                                                               |                |                |               |                      |                      |                                                                 |                                              |                                            |                                                   |                                                           |                                                               |                                                |                             |                             |
| 1. Beteiligungen                                                                                                                                     | 3.775.581,73                                                  | 0,00           | 0,00           | 0,00          | 0,00                 | 0,00                 | 3.775.581,73                                                    | 379.630,73                                   | 0,00                                       | 0,00                                              | 0,00                                                      | 0,00                                                          | 379.630,73                                     | 3.395.951,00                | 3.395.951,00                |
| 2. Sonstige Ausleihungen                                                                                                                             | 2.901.766,17                                                  | 0,00           | 0,00           | 859.040,50    | 0,00                 | 0,00                 | 2.042.725,67                                                    | 0,00                                         | 0,00                                       | 0,00                                              | 0,00                                                      | 0,00                                                          | 0,00                                           | 2.042.725,67                | 2.901.766,17                |
|                                                                                                                                                      | 6.677.347,90                                                  | 0,00           | 0,00           | 859.040,50    | 0,00                 | 0,00                 | 5.818.307,40                                                    | 379.630,73                                   | 0,00                                       | 0,00                                              | 0,00                                                      | 0,00                                                          | 379.630,73                                     | 5.438.676,67                | 6.297.717,17                |
|                                                                                                                                                      | 5.229.922.962,92                                              | -12.376.000,00 | 210.672.560,87 | 12.907.845,85 | 0,00                 | 152.992,76           | 5.415.464.670,70                                                | 1.734.657.900,72                             | 113.582.774,04                             | 1.979.310,69                                      | 0,00                                                      | 3.059,86                                                      | 1.846.264.423,93                               | 3.569.200.246,77            | 3.495.265.062,20            |

\* zur Korrektur wird auf die Erläuterung im Anhang verwiesen

# Verbindlichkeitspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2025

| VERBINDLICHKEITENSPIEGEL<br>in €                 |                                                | davon mit einer Restlaufzeit von           |                                            |                                                |                                                |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Art                                              | Gesamt                                         | bis zu 1 Jahr                              | 1 bis 5 Jahre                              | über 5 Jahre                                   | gesichert                                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 2.404.239.465,10<br>(2.337.729.296,44)         | 87.730.272,07<br>(111.237.207,73)          | 269.249.459,13<br>(281.969.098,49)         | 2.047.259.733,90<br>(1.944.522.990,22)         | 2.421.784.572,16<br>(2.345.237.951,57)         |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 59.958.043,76<br>(65.531.808,75)               | 585.638,32<br>(6.185.764,99)               | 13.578.277,52<br>(11.916.275,81)           | 45.794.127,92<br>(47.429.767,95)               | 28.846.043,76<br>(29.419.808,75)               |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 142.048.180,37<br>(140.962.089,95)             | 142.048.180,37<br>(140.962.089,95)         | 0,00<br>(0,00)                             | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)                                 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 9.890.423,58<br>(9.032.293,43)                 | 9.890.423,58<br>(9.032.293,43)             | 0,00<br>(0,00)                             | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)                                 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 37.971.269,97<br>(39.550.592,26)               | 31.406.095,77<br>(35.020.282,79)           | 6.565.174,20<br>(4.530.309,47)             | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)                                 |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 4.624.604,36<br>(6.385.267,16)                 | 4.624.604,36<br>(6.385.267,16)             | 0,00<br>(0,00)                             | 0,00<br>(0,00)                                 | 0,00<br>(0,00)                                 |
| <b>Gesamt</b>                                    | <b>2.658.731.987,14<br/>(2.599.191.347,99)</b> | <b>276.285.214,47<br/>(308.822.906,05)</b> | <b>289.392.910,85<br/>(298.415.683,77)</b> | <b>2.093.053.861,82<br/>(1.991.952.758,17)</b> | <b>2.450.630.615,92<br/>(2.374.657.760,32)</b> |

| Art der Sicherung             | €                       |
|-------------------------------|-------------------------|
| 1 Hypothek                    | 13.782,82               |
| 2 Grundschuld (GS)            | 2.361.724.806,88        |
| 3 Grundschuld (Land) verbürgt | 14.502.448,16           |
| 4 ohne GS (Land) verbürgt     | 49.618.223,02           |
| 5 Grundschuld (Bund) verbürgt | 24.771.355,04           |
| <b>Gesamt</b>                 | <b>2.450.630.615,92</b> |

# Eigenkapitalspiegel des Konzerns

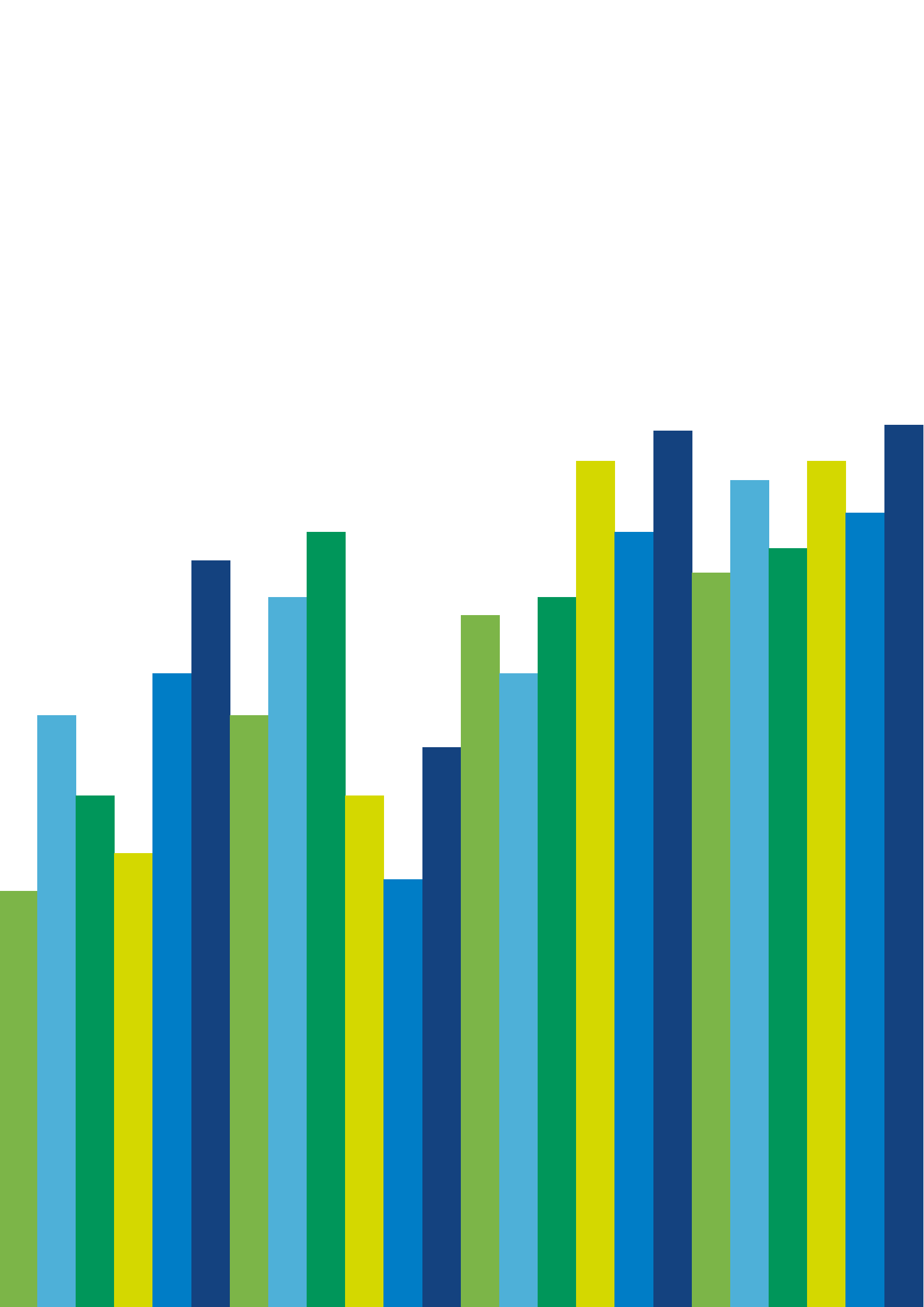
Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

| EIGENKAPITALSPIEGEL<br>in €                | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapitalrücklage      | Gewinnrücklagen       | Bilanzgewinn         | Eigenkapital<br>des Konzerns |
|--------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|
| <b>31.12.2023</b>                          | <b>165.020.550,00</b>   | <b>93.473.350,23</b> | <b>652.511.861,10</b> | <b>45.674.665,41</b> | <b>956.680.426,74</b>        |
| <b>01.01.2024</b>                          |                         |                      |                       |                      |                              |
| Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen |                         |                      | 45.674.665,41         | -45.674.665,41       | 0,00                         |
| Konzernjahresüberschuss                    |                         |                      |                       | 35.495.947,31        | 35.495.947,31                |
| <b>31.12.2024</b>                          | <b>165.020.550,00</b>   | <b>93.473.350,23</b> | <b>698.186.526,51</b> | <b>35.495.947,31</b> | <b>992.176.374,05</b>        |
| <b>01.01.2025</b>                          |                         |                      |                       |                      |                              |
| Korrektur Kapitalrücklage                  |                         | 2.632.860,75         |                       |                      | 2.632.860,75                 |
| Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen |                         |                      | 35.495.947,31         | -35.495.947,31       | 0,00                         |
| Konzernjahresüberschuss                    |                         |                      |                       | 24.226.959,71        | 24.226.959,71                |
| <b>31.12.25</b>                            | <b>165.020.550,00</b>   | <b>96.106.210,98</b> | <b>733.682.473,82</b> | <b>24.226.959,71</b> | <b>1.019.036.194,51</b>      |

# Kapitalflussrechnung des Konzerns

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

| <b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>                                          |                        |                        |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>in €</b>                                                          | <b>2025</b>            | <b>2024</b>            |
| <b>Aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                              |                        |                        |
| Jahresüberschuss                                                     | 24.226.959,71          | 35.495.947,31          |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 113.582.774,04         | 81.047.309,53          |
| Zuschreibungen auf Sachanlagen + Nachaktivierung                     | -149.932,90            | -28.063,77             |
| Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen                       | -560.609,07            | -858.377,96            |
| Veränderung der langfristigen Rückstellungen                         | -4.016.408,79          | -7.009.368,43          |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge                     | -12.622.908,18         | -1.190.227,24          |
| <b>Tilgungspotenzial</b>                                             | <b>120.459.874,81</b>  | <b>107.457.219,44</b>  |
| Zinsertrag                                                           | -1.991.432,76          | -824.080,09            |
| Zinsaufwand                                                          | 48.150.175,49          | 45.221.562,12          |
| Ertragsteueraufwand                                                  | 6.119.945,00           | 2.217.652,92           |
| Ertragsteuerzahlung                                                  | -4.906.745,82          | -6.514.763,00          |
| <b>Veränderungen</b>                                                 |                        |                        |
| im Umlaufvermögen                                                    | 4.859.203,83           | 3.699.110,32           |
| der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten                               | -593.821,35            | -119.693,13            |
| der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen                         | -3.706.135,21          | 2.034.749,20           |
| der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten                      | -1.203.026,70          | 18.169.823,31          |
| der passiven Rechnungsabgrenzungsposten                              | 4.417.763,16           | -8.023.316,50          |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                     | <b>171.605.800,45</b>  | <b>163.318.264,59</b>  |
| <b>Aus Finanzierungstätigkeit</b>                                    |                        |                        |
| Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten                          |                        |                        |
| Aufnahme                                                             | 182.512.234,97         | 187.320.524,23         |
| Tilgung u. Rückzahlung                                               | -90.268.504,30         | -90.624.296,82         |
| außerplanmäßige Tilgung                                              | -31.307.327,00         | 0,00                   |
| Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen                               | 11.307.327,00          | 2.609.784,97           |
| Gezahlte Zinsen                                                      | -48.150.175,49         | -44.770.938,26         |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                           | <b>24.093.555,18</b>   | <b>54.535.074,12</b>   |
| <b>Aus Investitionstätigkeit</b>                                     |                        |                        |
| Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen   | -210.672.560,87        | -249.207.219,13        |
| Investitionen in Finanzanlagen                                       | 0,00                   | -4.762,97              |
| Abgänge von                                                          |                        |                        |
| immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen                  | 10.630.103,73          | 16.802.369,62          |
| Finanzanlagen                                                        | 859.040,50             | 876.826,98             |
| Erhaltene Zinsen                                                     | 1.991.432,76           | 516.421,38             |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                            | <b>-197.191.983,88</b> | <b>-231.016.364,12</b> |
| <b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>                       | <b>-1.492.628,25</b>   | <b>-13.163.025,41</b>  |
| <b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>                         |                        |                        |
| Stand 1. Januar                                                      | 48.307.013,67          | 61.470.039,08          |
| Veränderungen des Finanzmittelbestandes                              | -1.492.628,25          | -13.163.025,41         |
| <b>Stand 31. Dezember</b>                                            | <b>46.814.385,42</b>   | <b>48.307.013,67</b>   |



# **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

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

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die zum Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchge-

führte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

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

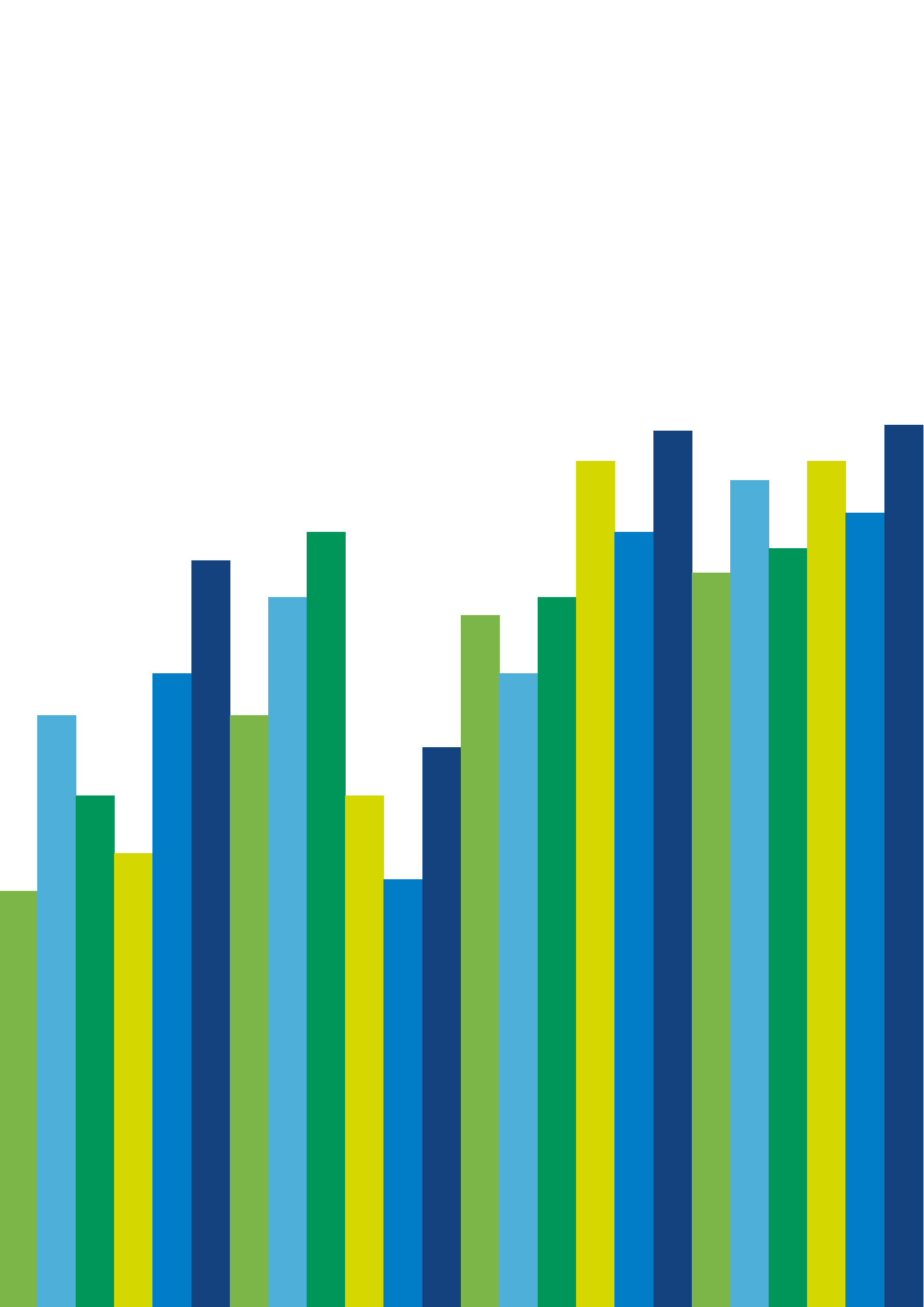
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 5. März 2026

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Thorsten Sommerfeld  
Wirtschaftsprüfer

Guido Sydow  
Wirtschaftsprüfer



# Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

## 1. Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen

### 1.A Eingruppierung in TV

Ohne Berücksichtigung von Tarifstufen aufgrund der Transparenz und des Datenschutzes

| Tarifgruppe | Tariflicher Stundenlohn <sup>1</sup> | Anteil Frauen |          | Anteil Männer |          | Anteil Divers |          |
|-------------|--------------------------------------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|
|             |                                      | Anzahl        | Anteil % | Anzahl        | Anteil % | Anzahl        | Anteil % |
| GZII        | 22,20                                |               |          |               |          |               |          |
| GIII        | 23,56                                | 8             | 3        | 8             | 6        | 0             | 0        |
| GZIII       | 26,11                                |               |          |               |          |               |          |
| GIV         | 28,66                                | 92            | 38       | 29            | 23       | 0             | 0        |
| GZIV        | 30,39                                | 35            | 15       | 20            | 16       | 0             | 0        |
| GV          | 32,13                                | 36            | 15       | 39            | 30       | 0             | 0        |
| GZV         | 34,77                                | 28            | 12       | 25            | 20       | 0             | 0        |
| GVI         | 37,41                                |               |          |               |          |               |          |

1 Tariflicher Stundenlohn der letzten Tarifstufe in der Tarifgruppe gemäß TV

### 1.B Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht

Kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen

|                                                      | Frauen  | Männer  | Divers |
|------------------------------------------------------|---------|---------|--------|
| Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns in € | 29,00 € | 29,70 € | -      |

## 2. Anteil der Geschlechter in den Führungsebenen

| Führungsebene                                                | Anteil Frauen |          | Anteil Männer |          | Anteil Divers |          |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|
|                                                              | Anzahl        | Anteil % | Anzahl        | Anteil % | Anzahl        | Anteil % |
| 1 Geschäftsführer/in                                         | 1             | 50       | 1             | 50       | 0             | 0        |
| 2 Prokurist/in<br>Stabsstellenleiter/in<br>Bereichsleiter/in | 5             | 46       | 7             | 54       | 0             | 0        |
| 3 Servicebüroleiter/in                                       | 3             | 100      | 0             | 0        | 0             | 0        |
| 4 Abteilungsleiter/in                                        | 9             | 44       | 13            | 56       | 0             | 0        |
| 5 Gruppenleiter/in im Bestand                                | 12            | 63       | 7             | 37       | 0             | 0        |

# STADT UND LAND-Eigenbestand



| Stadtteil        | Nr. Kiez / Straße / Ort              | Wohneinheiten | Gewerbeinheiten |
|------------------|--------------------------------------|---------------|-----------------|
| Neukölln         | 1 Rollbergviertel                    | 2.270         | 39              |
|                  | 2 Neukölln Nord                      | 1.130         | 111             |
|                  | 3 Am Heidekamp                       | 1.619         | 23              |
|                  | 4 Britz                              | 1.023         | 7               |
|                  | 5 Buckow                             | 994           | 25              |
|                  | 6 Rudow                              | 1.118         | 5               |
|                  | 7 An der Hasenheide                  | 319           | 29              |
|                  | 8 Schillerkiez                       | 914           | 4               |
| Tempelhof        | 9 Tempelhof                          | 3.323         | 27              |
|                  | 10 Mariendorf                        | 1.025         | 3               |
|                  | 11 Lichtenrade                       | 1.997         | 11              |
| Schöneberg       | 12 Schöneberg                        | 865           | 171             |
| Steglitz         | 13 Lankwitz                          | 651           | 4               |
|                  | 14 Lichterfelde                      | 8             | 0               |
|                  | 15 Steglitz                          | 84            | 3               |
| Zehlendorf       | 16 Zehlendorf                        | 267           | 0               |
| Charlottenburg   | 17 Charlottenburg                    | 71            | 1               |
| Wilmersdorf      | 18 Wilmersdorf                       | 100           | 4               |
| Lichtenberg      | 19 Alt-Hohenschönhausen              | 108           | 0               |
|                  | 20 Friedrichsfelde                   | 64            | 0               |
|                  | 21 Karlshorst                        | 147           | 0               |
| Treptow-Köpenick | 22 Alt-Treptow                       | 1.004         | 47              |
|                  | 23 Plänterwald                       | 1.135         | 0               |
|                  | 24 Baumschulenweg                    | 1.204         | 14              |
|                  | 25 Niederschöneeweide                | 1.636         | 42              |
|                  | 26 Johannisthal                      | 2.461         | 53              |
|                  | 27 Adlershof                         | 1.602         | 22              |
|                  | 28 Altglienicke                      | 4.602         | 62              |
|                  | 29 Bohnsdorf                         | 980           | 1               |
|                  | 30 Köpenick                          | 508           | 0               |
|                  | 31 Alt-Biesdorf                      | 515           | 8               |
| Marzahn          | 32 Marzahn                           | 1.448         | 4               |
| Hellersdorf      | 33 Alte Hellersdorfer Straße         | 1.153         | 8               |
|                  | 34 Kienberg-Viertel                  | 2.341         | 15              |
|                  | 35 Graben Viertel                    | 1.999         | 2               |
|                  | 36 Hellersdorf                       | 308           | 0               |
|                  | 37 Schleipfuhl                       | 1.441         | 5               |
|                  | 38 Branitzer Karree                  | 2.135         | 47              |
|                  | 39 Rathaus-Viertel                   | 1.089         | 3               |
|                  | 40 Gelbes Viertel                    | 2.867         | 5               |
|                  | 41 Rotes Viertel                     | 3.255         | 52              |
|                  | 42 Beerenpfuhl                       | 634           | 6               |
|                  | 43 Siedlungsgebiete                  | 105           | 3               |
| Mitte            | 44 Wedding                           | 54            | 5               |
| Reinickendorf    | 45 Reinickendorf                     | 27            | 1               |
| Land Brandenburg | 46 Fredersdorf / Neuenhagen          | 389           | 3               |
|                  | 47 Mittenwalde / Königs Wusterhausen | 33            | 0               |
|                  | 48 Wandlitz                          | 152           | 0               |
|                  | 49 Waßmannsdorf                      | 492           | 30              |
| <b>Gesamt</b>    |                                      | <b>53.666</b> | <b>905</b>      |

## **Impressum**

### **STADT UND LAND**

#### **Wohnbauten-Gesellschaft mbH**

Geschäftsbesorgerin der WoGeHe

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH

Werbellinstraße 12

12053 Berlin

Telefon: 030 6892-0

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

Satz und Bildbearbeitung:

Mattheis. Werbeagentur GmbH, Berlin

Druck: Königsdruck, Berlin

