



STADT UND LAND

Strategie und Struktur

Geschäftsbericht 2024

Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen übernehmen wir Verantwortung. Für ein faires gesellschaftliches Miteinander, für eine stabile Wirtschaft, für den Klimaschutz und für einen sensiblen Umgang mit natürlichen Ressourcen.

Geschäftsbericht

2024

KENNZAHLEN KONZERN per 31. 12. des Jahres		2024	2023	Veränderung
Bilanzsumme	Mio. €	3.702,1	3.563,2	138,9
Eigenkapital	Mio. €	992,2	956,7	35,5
in % Bilanzsumme	%	26,8	26,8	0,0
Bilanzgewinn	Mio. €	35,5	45,8	-10,3
Umsatzerlöse	Mio. €	422,2	397,7	24,5
darunter Hausbewirtschaftung	Mio. €	413,0	386,2	26,8
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	74,6	64,1	10,5
Personalaufwand	Mio. €	49,3	42,9	6,4
Mitarbeiter (mit Auszubildenden)*	Anzahl	733	724	9,0
Mitarbeiter (ohne Auszubildende)*	Anzahl	706	696	10,0
Verwaltete Mieteinheiten	Anzahl	81.082	80.607	475,0
davon				
STADT UND LAND	Anzahl	41.699	40.751	948,0
WoGeHe	Anzahl	24.235	23.538	697,0
WOBEGE mbH	Anzahl	15.148	16.138	-990,0
Schöneberg GmbH	Anzahl	0	34	-34,0
Nord-Süd GmbH	Anzahl	0	146	-146,0
Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand	Anzahl	66.179	64.708	1.471,0
Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand*	m²	3.928.108	3.859.641	68.466,6
Anzahl eigene Wohnungen	Anzahl	53.135	52.268	867,0
davon				
STADT UND LAND	Anzahl	32.360	31.715	645,0
WoGeHe	Anzahl	20.567	20.189	378,0
WOBEGE mbH	Anzahl	208	208	0,0
Schöneberg GmbH	Anzahl	0	32	-32,0
Nord-Süd GmbH	Anzahl	0	124	-124,0
Anzahl fremdverwalteter Wohnungen	Anzahl	10.331	11.137	-806,0

*per Stichtag mit Geschäftsführung

Inhalt

4 Gespräch mit der Geschäftsführung

7 Bericht des Aufsichtsrates

13 Lagebericht

49 Jahresabschluss

50 Bilanz

52 Gewinn- und Verlustrechnung

53 Anhang zum Jahresabschluss

66 Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

68 Verbindlichkeitspiegel

68 Eigenkapitalspiegel

69 Kapitalflussrechnung

71 Bestätigungsvermerk

77 Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

78 STADT UND LAND-Eigenbestand

100 Jahre Stabilität und Erfahrung

Gespräch mit der STADT UND LAND-Geschäftsführung

2024 beging die STADT UND LAND ihr 100-jähriges Gründungsjubiläum. Hat dieses Ereignis das Jahr zu etwas Besonderem gemacht?

Natascha Klimek: Das vergangene Jahr war zunächst einmal wie die Jahre zuvor ein arbeitsreiches – geprägt von großen Herausforderungen und hohen Anforderungen an unsere Leistungsfähigkeit. Aber natürlich wirft so ein rundes Jubiläum ein Schlaglicht. Es motiviert zum Innehalten, zur Rückbesinnung ebenso wie zur Standortbestimmung und zur Verständigung über die zukünftige Entwicklung.

Ingo Malter: Der Rückblick auf 100 Jahre STADT UND LAND führt vor Augen, dass wir in einem Kontinuum stehen. Viele Menschen vor uns haben Werte geschaffen, die bis in die Gegenwart relevant und beständig sind und auf denen wir Heutigen aufbauen können – für mich ein Anlass für Wertschätzung und Dankbarkeit. 2024 war für die STADT UND LAND erneut ein Jahr wirtschaftlicher Stabilität. Wir können ein sehr gutes Jahresergebnis präsentieren – und das ist keine Selbstverständlichkeit.

Wie konnte das vor dem Hintergrund der komplizierten Rahmenbedingungen gelingen?

„Dem intelligenten Einsatz der Finanzierungsinstrumente kommt eine tragende Rolle zu.“

Natascha Klimek: Hier spielen viele Faktoren zusammen. Bei einem volatilen Zinsumfeld und steigenden Baukosten kommt dem intelligenten Einsatz der Finanzierungsinstrumente eine tragende Rolle zu. Unser vorausschauendes und dabei sehr flexibles Liquiditätsmanagement hat einiges zum wirtschaftlichen Erfolg beigetragen.

Ingo Malter: Kontinuität und jahrzehntelange Erfahrung zahlen sich aus. Auch wenn wir nicht so viel bauen können, wie wir wollen – dort, wo die zeit- und kräftezehrenden Einstiegshürden wie knappe Flächenverfügbarkeit, schleppende Bebauungsplanverfahren, aufwendige Vergaben und Widerstände in der Nachbarschaft überwunden und wir ins Bauen gekommen sind, geht es gut voran. Ausgebaut haben wir unser Bauträgergeschäft. Die schlüsselfertige Übernahme der Bauträgerprojekte erspart erheblichen Personalaufwand im Unternehmen.

Neben Ihrem größten Neubauvorhaben, den Buckower Feldern in Neukölln, wo ein Stadtquartier mit rund 900 Wohnungen entsteht, sorgt Ihr Projekt „Holz Ziegel Lehm“ in Alt Britz für hohe Aufmerksamkeit.

Ingo Malter: Mit diesem Forschungsprojekt, das von drei Universitäten begleitet wird, wollen wir herausfinden, wie sich klima- und kreislaufgerecht sowie ressourcenschonend bauen lässt, auch im Geschosswohnungsbau. Wenn man den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick nimmt, kann eine Besinnung auf traditionelle, nachhaltige Baustoffe verbunden mit zukunftstauglichen, neuen Technologien ein gangbarer Weg sein.

Natascha Klimek: Auch wenn der Wohnungsneubau im Fokus der Berliner Öffentlichkeit steht, dürfen wir die komplexe Sanierung im Bestand nicht

vergessen, die uns einiges abverlangt. Neben den üblichen Herausforderungen der Bauplanung und -durchführung sind wir hier mit hohen kommunikativen Anforderungen konfrontiert. Wir müssen vermitteln zwischen den Eigeninteressen der Mieterinnen und Mieter und den gestiegenen gesetzlichen Anforderungen an Wohngebäude, beispielsweise bei der gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Sanierung. Dabei sind umfassende und klare Informationen hinsichtlich der Akzeptanz der Maßnahmen unerlässlich.

Stichwort Mieterkommunikation. Sie haben ein Mieterportal entwickelt, welches sich derzeit in der Testphase befindet. Was haben Ihre Mieterinnen und Mieter, was hat das Unternehmen davon?



Natascha Klimek und Ingo Malter

Natascha Klimek: Wir arbeiten ständig daran, die Prozessautomatisierung voranzubringen, Wiederholungsarbeiten zu vermeiden und künftig auch die Künstliche Intelligenz sinnvoll in die Arbeitsabläufe zu integrieren. Das Kundenportal betrachten wir als einen Baustein der Digitalisierung. Es bietet neue orts- und zeitunabhängige Zugangsmöglichkeiten zu unseren Services und damit einen Mehrwert für unsere Mieterinnen und Mieter.

Ingo Malter: Wir sind eben nicht nur ein produzierendes Unternehmen, sondern auch Dienstleister. Dass unsere Dienstleistung besser geworden ist, auch durch die Einführung des Zentralen Kundenservices, ist an der abnehmenden Zahl der Anrufe messbar. Wichtiger Nebeneffekt: Im Unternehmen werden personelle Kapazitäten frei, die wir dringend benötigen. Auch wir sind vom Fachkräftemangel betroffen, und gleichzeitig werden die Anforderungen an unsere Mitarbeitenden deutlich komplexer. Auf unserer Habenseite sehe ich sehr gute Arbeitsbedingungen, ein soziales und faires Miteinander und smarte Arbeitsabläufe mit einem hohen Maß an Mobilität und Flexibilität.

Zum Abschluss: Sehen Sie im Hinblick auf die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen positive Entwicklungen für die Zukunft?

Natascha Klimek: Durchaus. Betonen möchte ich die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unserem Gesellschafter, dem Land Berlin. Die neue Kooperationsvereinbarung mit dem Senat, die am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist, gibt uns Raum zum wirtschaftlichen Handeln. Auch die EU-Regulatorik bewegt sich in unserem Sinne; so ist beispielsweise geplant, die CSRD-Richtlinie zur Berichterstattung von Nachhaltigkeit in den Unternehmen zu vereinfachen, was für uns eine spürbare Entlastung bedeutet. Wie sich allerdings die Regularien zum Thema Klimaresilienz entwickeln werden, ist derzeit noch nicht absehbar.

Ingo Malter: Ich begrüße ausdrücklich, dass die Anforderungen an Neubau und Bestandssanierung in Deutschland seit neuestem auf dem Prüfstand stehen. Hier findet bis hin zum Bundesbauministerium gerade ein Umdenken statt: Wucherte bislang das verbindliche technische Regelwerk beständig aus nach dem Motto „Was technisch machbar ist, muss auch umgesetzt werden“, so besinnt man sich nun unter dem Stichwort „Einfaches Bauen“ auf das Notwendige. Nach meiner Auffassung ist dieser Paradigmenwechsel unabdingbar, um preiswerter und schneller bauen zu können.

„Um preiswerter und schneller bauen zu können, ist ein Paradigmenwechsel in der Regulatorik unabdingbar.“

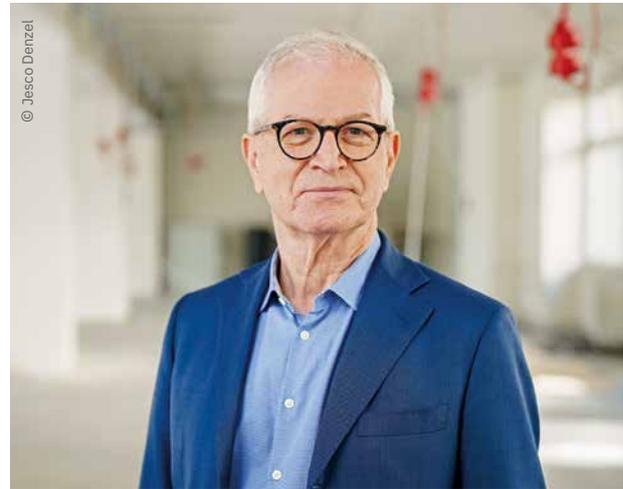


**Bericht des Aufsichtsrates
des Konzerns
STADT UND LAND**

Bericht des Aufsichtsrates des Konzerns STADT UND LAND

Die geopolitischen Rahmenbedingungen stellen auch in diesem Jahr weiterhin eine Herausforderung dar. Der anhaltende Ukraine-Krieg, der Nahost-Konflikt, Naturkatastrophen, Flucht und die Folgen der Klimakrise prägten das Vorjahr. Zudem verschieben sich die Machtverhältnisse in den USA. Eine Zunahme flächendeckender Handelszölle könnte weltweite Liefer- und Handelsketten gravierend verändern.

Zu den globalen Veränderungen kommt die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) wächst 2024 nur um 0,2% und liegt damit erneut unter dem Vorjahresniveau. Neben der konjunkturellen Schwächephase bestehen strukturelle Defizite, die die notwendige sozial-ökologische Transformation der Wirtschaft bremsen.



Dr. Christoph Landerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Trotz bestehender Unsicherheiten erwarten führende Wirtschaftsinstitute für 2025 ein schwaches Wachstum von bis zu 0,8%. Erst ab 2026 wird eine leichte wirtschaftliche Erholung prognostiziert. Laut dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) werden dann auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohle verlassen. Aktuell liegen die Bauinvestitionen 3,5% unter dem Vorjahreswert. Zwar verlangsamte sich der Anstieg der Baukosten 2024 etwas, doch die Preise bleiben hoch – seit 2019 sind sie um 40% gestiegen.

Diese Entwicklungen stellen, wie bereits im Vorjahr, den Konzern STADT UND LAND als kommunales Unternehmen in Berlin vor große Herausforderungen.

Die 2014 eingeführte Wohnungsneubauförderung bleibt ein zentrales Instrument zur Wohnraumversorgung. Sie unterstützt insbesondere Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen. Damit trägt sie wesentlich zur Erreichung der Neubauziele des Landes Berlin bei. Dies bleibt umso wichtiger, da der Druck auf den Wohnungsmarkt gerade im unteren Preissegment weiterhin besteht und in Innenstadtlagen weiter zunimmt. Das Ziel, den kommunalen Wohnungsbestand durch Ankauf und vor allem Neubau in den nächsten Jahren auf rund 400.000 Wohnungen zu erweitern, besteht nach wie vor.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde deutlich, dass die zum 1. Januar überarbeitete Kooperationsvereinbarung zur Verbesserung der Ertragssituation beiträgt und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit stärkt. Durch die Kooperationsvereinbarung in Verbindung mit der aktuellen Wohnungsbauförderung konnten sozialverträgliche Mieterhöhungen ermöglicht werden, ohne Mieter finanziell zu überfordern. Gleichzeitig erhielten die Wohnungsunternehmen mehr finanzielle Spielräume für notwendige Investitionen.

Mit dem nachfolgenden Bericht informiert der Aufsichtsrat über seine Beratungs- und Kontrolltätigkeit im Jahr 2024, über die in den Gremien schwerpunktmäßig erörterten Themen sowie über das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung.

Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2024 seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung und Berliner Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und mit gebührender Sorgfalt wahr. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wurden bei der Wahrnehmung der Aufgaben des Aufsichtsrates beachtet. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung in ihrer Tätigkeit überwacht, bei der Führung des Konzerns beraten und wichtige Impulse gegeben. Die Zusammenarbeit verlief vertrauensvoll.

Die Geschäftsführung ist ihren Informationspflichten umfänglich nachgekommen. So wurde der Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über Lage und Entwicklung des Konzerns sowie über Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung in der Muttergesellschaft STADT UND LAND und deren Tochterunternehmen informiert. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat frühzeitig in alle grundsätzlichen und wichtigen Angelegenheiten eingebunden und strategische Optionen des Konzerns ausführlich erörtert.

Ferner hat die Geschäftsführung den Aufsichtsratsvorsitzenden zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse regelmäßig zu strategischen und wohnungspolitisch relevanten Themen informiert sowie über operativ wichtige Geschäftsvorfälle und aktuelle Entwicklungen unterrichtet.

Sitzungen des Aufsichtsrates

In Präsenz trat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 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 Grundstücks- sowie der Personalausschuss jeweils zweimal zusammen.

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

Im Rahmen einer Besichtigung eines laufenden, umfangreichen Sanierungsprojekts im Bestand in Berlin-Tempelhof wurde der Aufsichtsrat auch über den aktuellen Stand der Umsetzung der Bauplanstrategie informiert. 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.

Relevante Themen der Sitzungen

In den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen wurde regelmäßig über die wirtschaftliche Entwicklung, der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, im Rahmen der Quartalsberichterstattung informiert. Dabei wurden Plan-Ist-Abweichungen von der Geschäftsführung dargelegt und nachvollziehbar begründet. Ein besonderer Fokus lag in der regelmäßigen Kontrolle von Kosten und Terminen bei Neubau- und Bestandsprojekten. Regelmäßig wurde auch auf Veränderungen von Risiken, das Auftreten neuer Risiken oder deren Wegfall berichtet. Ferner erfolgte die jährliche Berichterstattung zu Compliance-Themen, zu den Prüfungsergebnissen der Innenrevision sowie zu Spenden und Sponsorings.

Ein weiteres Augenmerk lag auf der Überwachung der Entwicklung von Neubauprojekten, der Durchführung von komplexen Instandsetzungsmaßnahmen sowie des Fortschritts der Bauträgerprojekte. Im Fokus der Beurteilung standen hierbei die Einhaltung der zeitlichen Planung sowie der Kostenentwicklung. Bis zum Ende des Geschäftsjahres steigt der Wohnungsbestand im Konzern um 953 Einheiten an. Dies resultiert vor allem aus Neubauaktivitäten, deren Finanzierbarkeit in hohem Maße von den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2023) geprägt ist. Darüber hinaus wurden weiterhin erhebliche Mittel mit dem Ziel verwendet, Energieverbräuche zu senken und damit CO₂ einzusparen. Die Umsetzung des Klimapfads basiert auf der Grundlage, dass die Gebäude bis 2029 einen Verbrauch unter 150 kWh/m²/Jahr und bis 2032 von unter 130 kWh/m²/Jahr aufweisen. Dies leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Energieeffizienz und damit zur nachhaltigen Entwicklung des Gebäudebestands.

Im Juli 2024 hat sich der Aufsichtsrat einer Effizienzprüfung unterzogen. Ziel der Prüfung war es, die Wirksamkeit bzw. die Zielerreichung und damit die Effektivität der Tätigkeit des Aufsichtsrates zu überprüfen und ggf. zu verbessern. Die Effizienzprüfung erfolgte durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Ergebnis der Prüfung wurden Information und Organisation des Aufsichtsrates als positiv bewertet, die Zusammenarbeit im Aufsichtsrat wurde als sehr gut eingeschätzt.

Im September 2024 evaluierte der Aufsichtsrat die neu gegründete Stabsstelle Governance und Prozessmanagement, die zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 ins Leben gerufen wurde. Die Evaluierung zeigte, dass die von der Geschäftsführung vorgenommene Bündelung wichtiger Themen – wie Compliance, Datenschutz, Risikomanagement, Internes Kontrollsystem, IT-Informationssicherheit und ESG-Governance – insgesamt zur Stärkung der Einhaltung interner Regelungen und der dazugehörigen Gesetze beiträgt.

Durch diese organisatorische Neuordnung konnten Synergien genutzt werden. So wurden Compliance-relevante Risiken in den Risikokatalog aufgenommen und die enge Verbindung zwischen Risikomanagement und Internem Kontrollsystem verbessert. Zudem konnten Schnittstellen zwischen Datenschutz und Informationssicherheit reduziert werden, was die Effizienz und Kohärenz dieser Bereiche verstärkt hat.

Im Jahr 2024 wurde, infolge der Neufassung des Gesellschaftsvertrages im Jahr 2023, eine neue Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie für die Geschäftsführung verabschiedet.

Jahresabschluss 2024

Der zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 Tochtergesell-

schaften WoGeHe, WOBEGE, STADT UND LAND FACILITY und STADT UND LAND NETZE für das Jahr 2024 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 2024 zu keinen Veränderungen.

Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die Geschäftsführung erklärt, dass im Geschäftsjahr 2024 dem Berliner Corporate Governance Kodex [BCGK] in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung entsprochen wurde. Die Erklärung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates ist 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, 27. März 2025

Für den Aufsichtsrat



Dr. Christoph Landerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates



**Zusammengefasster
Lage- und Konzernlagebericht
der STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum
31. Dezember 2024**

Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der STADT UND LAND

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.



STADT UND LAND GESAMT	31. 12. 2024	Vorjahr
Wohnungen	53.135	52.268
davon in Brandenburg	1.066	1.066
Marktanteil in Berlin	2,6 %	2,6 %

BESTAND BERLIN	Wohnungen	Marktanteil %	Leerstand %
Marzahn-Hellersdorf	19.149	13,01	2,1
Treptow-Köpenick	15.014	9,69	2,4
Neukölln	9.114	5,50	4,3
Tempelhof-Schöneberg	7.212	3,91	7,2
Steglitz-Zehlendorf	1.010	0,64	4,5
Lichtenberg	318	0,19	8,5
Charlottenburg-Wilmersdorf	171	0,09	4,1
Mitte	54	0,03	3,7
Reinickendorf	27	0,02	7,4

Zum 31. Dezember 2024 wurden im Konzern 53.135 (Vorjahr: 52.268) eigene Wohnungen, 883 (Vorjahr: 874) Gewerbeeinheiten und 12.161 (Vorjahr: 11.566) sonstige Einheiten bewirtschaftet. Einschließlich der für Dritte betreuten Immobilien bewirtschaftet der Konzern 81.082 (Vorjahr: 80.607) Einheiten. Der Wohnungsbestand im Land Brandenburg liegt im nahen Umfeld Berlins.

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 Kosmosviertel im Ostteil der Stadt sowie Kruckenbergstraße.
- 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 Bestand der Immobilien des Konzerns.
- STADT UND LAND NETZE GmbH, Berlin (folgend: NETZE);
Gegenstand der Gesellschaft ist die Vermietung und der Betrieb von Kabelnetzen des Immobilienbestandes der Gesellschaften des STADT UND LAND-Konzerns. Die Kabelnetze dienen der Versorgung mit (Tele-)Kommunikationsdiensten, Rundfunk, Fernsehen, Internet und dergleichen.

Die im Vorjahr aufgeführten Tochterunternehmen STADT UND LAND Schöneberg GmbH und STADT UND LAND Nord-Süd GmbH wurden zum 1. Januar 2024 auf die WoGeHe verschmolzen.

Des Weiteren hält die STADT UND LAND unverändert folgende Beteiligungen:

- SIWOG 1992, Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin (Anteil 50%)
Die Beteiligung widmet sich der Aufgabe der städtebaulichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Entwicklung von Grundstücken in Neuenhagen und Rehfelde bei Berlin.
- SOPHIA Berlin GmbH, Berlin (Anteil 50%)
Die Beteiligung bietet soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag an und erarbeitet dazu individuell abgestimmte Betreuungskonzepte, insbesondere für ältere Menschen.

Während des Geschäftsjahres 2024 bestanden Ergebnisabführungsverträge zwischen sämtlichen Tochterunternehmen und der STADT UND LAND. Der Ergebnisabführungsvertrag mit der WoGeHe wurde in 2024 fristgerecht mit Wirkung zum 1. Januar 2025 gekündigt.

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 eines von sieben kommunalen Wohnungsbauunternehmen des Landes Berlin besteht die zentrale Aufgabe weiterhin in der Bereitstellung und Schaffung leistbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung. Daraus abgeleitet sind die Unternehmen aufgefordert, den kommunalen Wohnungsbestand auch in den nächsten Jahren weiter zu erhöhen und somit zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beizutragen.

Ausweitung der Neubautätigkeit

Mit der Einführung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) zum 30. Juni 2023 wurden vom Land Berlin Rahmenbedingungen geschaffen, die weiterhin den Neubau von Wohnungen ermöglichen. Der Konzern plant bis zum Geschäftsjahr 2034 einen Neubauzuwachs von 2.792 Wohnungen. Das Bauvolumen beträgt für den Zehnjahreszeitraum (2025 bis 2034) ohne interne Baunebenkosten rund 883 Mio. €.

Zu Beginn der Wachstumsstrategie im Jahr 2014 wies der Konzern noch einen Wohnungsbestand von 39.370 aus, bis 2034 soll dieser durch Neubau und Ankauf auf 56.426 Wohnungen anwachsen. Damit würde der Konzern in dieser Zeit seinen Bestand an eigenen Wohnungen um ca. 43 % erhöht und die vom Land Berlin gewünschte Wachstumsstrategie konsequent umgesetzt haben.

Finanzierungen erfolgen mit langfristiger Zinsbindung mit bis zu 30 Jahren unter Ausnutzung der aktuell inversen Zinsstrukturkurve. Projekte, die vor der Einführung der WFB 2023 nicht mehr als wirtschaftlich galten, wurden bereits im Vorjahr wieder in die Planung aufgenommen und können realisiert werden. Im Gegenzug werden die mit den WFB 2023 geförderten Wohnungen zu günstigen Mieten angeboten und sollen damit einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes in Berlin leisten.

Instandsetzung/Sanierung und Modernisierung der Bestandsobjekte

Ein weiterer Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt auf der Instandsetzung und Sanierung des Bestandes. Das projektkonkrete Bauvolumen beträgt für den Zehnjahreszeitraum rund 737 Mio. €. Investitionsschwerpunkte liegen in der ersten Planungshälfte (2025 bis 2029) in den Beständen im Berliner Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg und zeitlich überschneidend zwischen erster und zweiter Planungshälfte (2027 bis 2030) in den Beständen im Berliner Stadtbezirk Neukölln. Ziel der Maßnahmen ist, den technischen Zustand der Immobilien zu verbessern, energetische Maßnahmen umzusetzen und schadstoffbelastete Wohnungen zu sanieren.

Klimaschutz

Das Ergebnis der im Jahr 2022 entwickelten Klimapfade wurde mit dem Ziel der Dekarbonisierung der Bestände bis zum Jahr 2045 in die Projektplanung aufgenommen. Hierdurch sollen die Bemühungen zur Verbrauchs- und CO₂-Reduzierung baulicher Maßnahmen verstärkt werden. 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 EU 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.

In der Langfristplanung wurden für sämtliche energetischen Maßnahmen rund 406 Mio. € eingestellt. Im Fokus der Durchführung von energetischen Ertüchtigungen stehen die Objekte mit den höchsten Verbräuchen von >150 kWh/m² bis Ende 2029 und 130–150 kWh/m². Aktuell werden diese Objekte schrittweise vertiefend untersucht und in den kommenden Planungen weiter konkretisiert.

Aktuell ist davon auszugehen, dass ab dem Geschäftsjahr 2025 alle im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB großen Kapitalgesellschaften verpflichtet sind, einen der EU-Verordnung (CSRD) konformen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen. Die Ergebnisse der für die Identifizierung der Angabepflichten vorzunehmenden doppelten Wesentlichkeitsanalyse zeigen auf, dass für den Konzern neben zwei identifizierten unternehmensspezifischen Auswirkungen, Angaben über den Klimawandel, die Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft, Arbeitskräfte des Unternehmens sowie Verbraucher und Endnutzer vorzunehmen sind. Ebenso ist über Themen der Unternehmensführung zu berichten. Die Berichtsangaben erfolgen nach einer Betrachtung im Sinne der doppelten Wesentlichkeit (inside-out: Auswirkungen des unternehmerischen Handelns auf nachhaltigkeitsbezogene Themen; outside-in: Chancen und Risiken aus nachhaltigkeitsbezogenen Themen auf die finanzielle Lage des Unternehmens).

Die Herausforderung im Geschäftsjahr 2025 besteht darin, den geplanten Prozess zur Nachhaltigkeitsberichterstattung umzusetzen. Wir gehen nach aktueller Einschätzung davon aus, die Berichterstattungspflichten für ab dem Geschäftsjahr 2025, deren Umfang derzeit gesetzlich noch nicht verabschiedet ist, erfüllen zu können.

Verbesserung der Effizienz durch Digitalisierung und Automatisierung

In der Wirtschaftsplanung 2025 bis 2034 soll sich die Zahl der angestellten Mitarbeitenden (in VbE) des Konzerns von 721 im Jahr 2025 auf 692 bis zum Jahr 2034 reduzieren.

Angesichts des Personalkräftemangels und der Zahl der Renteneintritte in den nächsten Jahren liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der weiteren Digitalisierung der Arbeitsstrukturen und Automatisierung der Prozesse im Konzern. Hierzu wurden in diesem Geschäftsjahr bereits der zentrale Kundenservice, der die telefonische Erreichbarkeit sicherstellen, die Anfragen identifizieren und kategorisieren, einfache Anliegen direkt bearbeiten sowie komplexe Anfragen weiterleiten soll, implementiert. Außerdem wurde das digitale Kundenportal, das den selbständigen Zugriff der Mieterinnen und Mieter auf Dienstleistungen (Self-Service-Optionen zum Absetzen von Anliegen, z. B. Reparaturanfragen, Beschwerden) und Informationen (Einsicht in relevante Dokumente, z. B. Mietvertrag, Abrechnungen) erlaubt, eingeführt.

Optimierung Betriebswirtschaft

Ein wichtiger Beitrag zur Ertragsverbesserung ist die zum 1. Januar 2024 geschlossene Kooperationsvereinbarung, nach der die kommunalen Wohnungsbauunternehmen ab dem Geschäftsjahr 2024 die Bestandsmietverträge um jährlich insgesamt 2,9% erhöhen können. Dieses Potenzial wird nach den Maßgaben des § 558 BGB umgesetzt. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen der Kappungsgrenze, Veränderungen bei den Mietspiegelmerkmalen und möglichen Mieterhöhungszeiträumen von 15 Monaten geht die STADT UND LAND davon aus, dieses Potenzial 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% des Haushaltsnettoeinkommens beträgt.

Die STADT UND LAND beabsichtigt, Wohnungsbestände schrittweise auf die WoGeHe, die als reine Bestandshalterin von der sogenannten erweiterten Kürzung beim Gewerbeertrag Gebrauch machen kann, zu übertragen. Nach der Durchführung eines Pilotprojektes mit einer Anzahl von fünf Wirtschaftseinheiten mit insgesamt 68 Wohnungen, zu der die Zustimmung

des Abgeordnetenhauses seit dem 14. Dezember 2023 vorliegt, wurden Erfahrungen über die notwendigen Abläufe und Kapazitäten gesammelt. Im Geschäftsjahr 2025 sollen weitere Wirtschaftseinheiten der STADT UND LAND auf die WoGeHe übertragen werden. Voraussetzung dafür ist eine weitere Zustimmung des Abgeordnetenhauses.

Im Sinne der Optimierung der Prozesse der Bestandsbewirtschaftung wird der Geschäftsprozess Vermietung im Bestand einer Überprüfung unterzogen. Das Projekt wird planmäßig im Geschäftsjahr 2025 abgeschlossen sein. Die aktualisierten Verfahrensabläufe werden den vielfältigen gesetzlichen Anforderungen und den internen Qualitätsstandards entsprechen sowie moderne Elemente des Internen Kontrollsystems beinhalten.

1.3. Governance und Prozessmanagement

Die Bündelung der bereits einzeln verorteten Governance-Themen Compliance, Datenschutz, Internes Kontrollsystem, Risikomanagement und Informationssicherheit erfolgte zum 1. Januar 2024 durch Gründung einer neuen Stabsstelle. Aufgrund der sich ergebenden Erkenntnisse aus der Tätigkeit der ersten drei Monate im Geschäftsjahr 2024 wurden zur Steigerung der Effizienz die Stabsstellenaufgaben durch die zusätzliche Einbindung des Prozessmanagements zum 1. April 2024 erweitert.

Unter Berücksichtigung der stetig zunehmenden Komplexität der Risikolandschaft und regulatorischen Vorschriften unterstützt die Stabsstelle als Second Line of Defense die Einhaltung der bestehenden internen Regelungen und damit zusammenhängender Gesetze. Zentrale Bedeutung haben dabei der Verhaltenskodex und die Führungsgrundsätze der STADT UND LAND sowie die im Organisationshandbuch enthaltenen Regelungen zu den Kern-, Führungs- und Unterstützungsprozessen.

Qualitätssteigernde Effekte entstehen insbesondere aus der organisatorischen Nähe zwischen Prozessmanagement, Risikomanagement und Internen Kontrollsystem. Compliance, Informationssicherheit und Datenschutz wirken flankierend. Unternehmensprozesse werden über das im Vorjahr implementierte Prozessmanagement-Tool ibo abgebildet und regelmäßig aktualisiert. Das bisherige Organisationshandbuch wurde bereits im Vorjahr vollständig in die neue Systemlandschaft überführt.

1.4 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 um 0,2% gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Insbesondere konjunkturelle und strukturelle Belastungen wirken einer positiven Wirtschaftsentwicklung entgegen.¹

Die Verbraucherpreise haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2% (Vorjahr: 5,9%) erhöht. Die Energiepreise senkten sich 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,3%, nachdem sie im Vorjahr noch um 5,3% angestiegen waren. Die Jahresteuerrate ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln (Kerninflation) lag 2024 bei 3,0% (Vorjahr: 5,1%).²

In Deutschland lebten zum Jahresende 2024 fast 83,6 Mio. Menschen. Dies stellt einen Bevölkerungszuwachs von rund 100.000 Menschen gegenüber dem Jahresende 2023 dar. Die

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.

Steigerung erfolgte dabei lediglich aufgrund der Nettozuwanderung, die bereits um mehr als ein Drittel zum Vorjahr zurückgegangen ist.³

Das Ziel von jährlich deutschlandweit rund 400.000 neuen Wohnungen, welches die Bundesregierung im Jahr 2021 ausgerufen hat, wird voraussichtlich, wie in den zwei Jahren zuvor, auch in 2024 nicht erreicht. Zurückzuführen ist dies auf die Verschärfung der energetischen Standards bei gleichzeitiger Kürzung der Neubauförderung. Eine Vielzahl von Projekten des bezahlbaren Wohnungsbaus mussten bereits zurückgestellt werden. 2024 sind 22 % und 2025 sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Auch die Bauvorhaben von Sozialwohnungen sind mit einem Rückgang von 16 % im Jahr 2024 und voraussichtlichen 33 % in 2025 betroffen. Die Sanierungsmaßnahmen können im Jahr 2024 dagegen eine leichte Steigerung aufzeigen.⁴

Nach Prognosen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin entstehen 2024 rund 15.000 neue Wohnungen (Vorjahr: 16.000). Das Ziel von jährlich 20.000 Wohnungen wird damit nicht erreicht. Die weiterhin vorliegende Zinsdiskussion sowie die vorgezogene Bundestagswahl in 2025 werden eine deutliche Erholung der Baubranche im nächsten Jahr voraussichtlich verhindern.⁵

Das Abgeordnetenhaus von Berlin beschloss im Dezember 2024 das Schneller-Bauen-Gesetz, welches noch im selben Monat in Kraft getreten ist. Ziel des Gesetzes ist die Beschleunigung von Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozessen, womit insbesondere der Wohnungsbau intensiviert werden soll. Das umfassende Maßnahmenpaket mit einer Vielzahl an gesetzlichen Änderungen hat das Ziel, die Rahmenbedingungen für das Bauen in Berlin zu verbessern.⁶

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. Dezember 2024 ergibt sich folgendes Mengengerüst für den Konzern:

BESTAND	STADT UND LAND	WoGeHe	WOBEGE	Konzern	Konzern	Veränderung
31. 12.	2024	2024	2024	2024	2023	
	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten
Eigener Bestand	41.699	24.235	245	66.179	64.708	1.471
Verwaltung für Dritte	0	0	14.903	14.903	15.899	-996
Verwaltung gesamt	41.699	24.235	15.148	81.082	80.607	475
darunter: Wohnungen	32.360	20.567	10.539	63.466	63.405	61
Eigener Bestand	32.360	20.567	208	53.135	52.268	867
Fremdverwaltung	0	0	10.331	10.331	11.137	-806

3 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_030_124.html

4 <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baukonjunkturelle-lage>

5 <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2024/12/berlin-wohnungsbau-ziele-prognose-trend-gaebler.html>

6 <https://www.berlin.de/sen/bauen/baurecht-und-bauplanung/schneller-bauen-gesetz/>

Bestandsinvestitionen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden wieder verschiedenste Bauprojekte fertiggestellt und begonnen. Beispielhaft zu nennen sind Modernisierungsmaßnahmen für eine Wirtschaftseinheit in der Tangermünder Straße mit 148 Wohnungen und sechs Gewerben. Neben der Erneuerung der Sanitär-, Lüftungs- und Elektroanlagen erfolgte dabei unter anderem eine Umstellung der Heizung auf ein Zweirohrsystem und die Erneuerung der Aufzüge. Im Kosmosviertel in Altglienicke mit einem Bestand von ca. 1.800 Wohnungen erfolgten größere Instandsetzungsmaßnahmen, wie die Erneuerung der Fassadendämmung von verschiedenen Wohneinheiten. In Tempelhof wurde die umfassende Modernisierung der denkmalgeschützten Siedlung Badener Ring/Bayernring mit insgesamt 587 Wohnungen und fünf Gewerben fortgesetzt. Im Objekt Gut Alt-Biesdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurde der denkmalgerechte Umbau eines ehemaligen Pferdestalls beendet.

Neubau

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 845 Wohnungen mit ca. 58.800 m² bezugsfertig gestellt, von denen 399 Wohnungen mit Fördermitteln des Landes Berlin finanziert wurden. Die 140 Wohnungen im Bauvorhaben Nelken-/Hassoweg wurden an das Landesamt für Flüchtlinge (LAF) vermietet. Das Investitionsvolumen für die Neubauvorhaben (inkl. geleistete Anzahlungen für Bauträgerprojekte) betrug im Geschäftsjahr 204,2 Mio. €.

Alle bezugsfertigen Bauvorhaben weisen den KfW-Standard 55 auf. Der Vermietungsstand der Wohnungen betrug zum Jahresende ca. 85 %. Ein Teil der Wohnungen auf den Buckower Feldern wurde erst zum 1. Dezember 2024 bezugsfertig, sodass hier nur ein Vermietungsstand von ca. 68 % zum Jahresende erreicht werden konnte. Die Wohnungen bei den Bauvorhaben in Treptow-Köpenick sind vollständig vermietet.

FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN per 31.12.2024	Unternehmen	Bau- beginn	Mittlere Bezugsfertigkeit	Anzahl der Wohnungen
Hasso-/Nelkenweg	STADT UND LAND	11/2021	03/2024	140
Hänselstraße 13a–c	STADT UND LAND	03/2022	03/2024	40
Am Plänterwald – Neue Krugallee 22a, Orionstraße 31a, 35a	STADT UND LAND	05/2022	04/2024	36
Am Plänterwald – Orionstraße 7a	STADT UND LAND	02/2023	09/2024	11
Vereinsstraße 14/16, Johannes-Werner-Straße 19, Winckelmannstraße	STADT UND LAND	12/2021	09/2024	135
Buckower Felder – Am Mühlanger/Knyphausenweg/Dyrekeweg	STADT UND LAND	09/2021	09/2024	112
Buckower Felder – Am Mühlanger/Knyphausenweg/Dyrekeweg	STADT UND LAND	09/2021	12/2024	142
Buckower Felder – An den Buckower Feldern/Knyphausenweg/Dreykeweg	STADT UND LAND	09/2021	12/2024	76
Bodo-Uhse-Straße 8, 10	WoGeHe	10/2022	12/2024	153
Gesamt				845

Weitere 1.213 Wohnungen befinden sich derzeit im Bau, von denen 328 Wohnungen im Geschäftsjahr 2025 bezugsfertig werden sollen.

Schlüsselfertige Bauträgerprojekte

Die STADT UND LAND hat im Berichtsjahr 2024 vier Verträge für die schlüsselfertige Errichtung von Immobilien (Bauträgerprojekte) mit 598 Wohnungen abgeschlossen. Dazu gehören zwei Teilprojekte im geplanten Pankower Stadtquartier „Staytion“ mit insgesamt 311 Wohnungen und einem Supermarkt. Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt, und die Grundstücksfreimachungs- sowie Gründungsarbeiten begannen im Winter 2024. Darüber hinaus wurde die Beurkundung der schlüsselfertigen Bauträgerprojekte in der Walkürenstraße 17–22/Wallensteinstraße 50–56 in Berlin-Lichtenberg mit 234 Wohnungen sowie im Dröpkeweg 7a in Ber-

lin-Neukölln mit 53 Wohnungen vorgenommen. Für beide Bauvorhaben wurde der Bauantrag im Herbst 2024 eingereicht. Die Baugenehmigungen werden jeweils für das 1. Quartal 2025 erwartet.

Das im Bau befindliche Bauträgerprojekt in der Erich-Weinert-Straße 41a in Ludwigsfelde mit 47 Wohnungen verzeichnete gegen Ende 2024 die Rohbaufertigstellung und wird voraussichtlich bis Ende 2025 bezugsfertig sein.

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

Des Weiteren liegt bereits die Zustimmung des Aufsichtsrates für den Erwerb eines weiteren Forward Deals mit 41 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in der Sonnenallee 210 in Berlin-Neukölln vor. Nach Abschluss der Due Diligence ist die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages mit Bauverpflichtung am 25. Februar 2025 erfolgt.

BAUTRÄGERPROJEKTE	Unternehmen	Bau- beginn	Mittlere Bezugsfertigkeit	Anzahl der Wohnungen
Erich-Weinert-Straße 41a	STADT UND LAND	02/2024	12/2025	47
Staytion B+C1	STADT UND LAND	09/2024	01/2028	232
Staytion C2	STADT UND LAND	01/2025	06/2028	79
Dröpkeweg 7a	STADT UND LAND	06/2025	11/2026	53
Walkürenstraße/Wallensteinstraße	STADT UND LAND	03/2025	06/2027	234
Sonnenallee 210	STADT UND LAND	10/2025	11/2027	41
Gesamt				686

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 gestiegenen Fremdkapitalzinsen und der noch nicht entsprechend gesunkenen Immobilienkaufpreise wurden im Berichtsjahr keine regulären Bestandsankäufe getätigt.

Im Rahmen der Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte erfolgte am 1. Januar 2024 der Nutzen-Lasten-Wechsel für das im Jahr 2023 erworbene Objekt in der Weichselstraße 52 in Neukölln mit 21 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Aktuell wird die umfangreiche Sanierung des Gebäudes vorbereitet, zu der sich die STADT UND LAND gegenüber dem Bezirksamt Neukölln verpflichtet hat.

Übertragungen

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

Für das im Vorjahr mit dem Grundstücksnachbarn durchgeführte Grundstückstauschgeschäft für eine Teilfläche des Übertragungsgrundstücks Wilhelminenhofstraße 7 aus dem Jahr 2017 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel.

Verkauf

Mit den entsprechenden Genehmigungen nach der Landeshaushaltsordnung konnten im Berichtsjahr zwei Verkäufe von Grundstücksflächen der STADT UND LAND beurkundet werden. Bei beiden Grundstücken handelt es sich um Restflächen, die den jeweiligen Käufern zur Arrondierung dienen und nicht für den Geschosswohnungsbau geeignet sind.

Für ein Grundstück erfolgt der Abgang erst im Jahr 2025. Für das bereits im Jahr 2023 veräußerte Grundstück im Kirschweg 31 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel im Berichtsjahr.

Betriebskostenmanagement

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 52.786 Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2023 erstellt. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen, wie dem Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse (StromPBG), dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) und dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG), waren Anpassungen in der Rechnungslegung seitens der Versorger als auch inhaltliche Modifikationen der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen erforderlich.

Neben der ordnungsgemäßen und termingerechten Erstellung der Abrechnungen wurden die genannten gesetzlichen Vorgaben in enger Zusammenarbeit mit den vertraglich gebundenen Versorgern und Messdienstleistern umgesetzt und vorangetrieben. Zusätzlich sicherten die durchgeführten Selbsterklärungen gemäß StromPBG und EWPBG den Mietern die entsprechenden Entlastungsbeträge.

Die vorsorglich freiwillige Anpassung der Vorauszahlungen sowie ein sparsameres Nutzerverhalten führten zu einer deutlichen Zunahme von Guthaben gegenüber Nachforderungen im Vergleich zum Vorjahr. Dennoch blieb die Anzahl der Mieterkontakte im Zusammenhang mit den Betriebskostenabrechnungen aufgrund der gestiegenen Komplexität der Abrechnungsschreiben sowie des erhöhten Interesses an Heizkosten auf einem hohen Niveau. Mit einer Kontaktquote von knapp 4 % im Verhältnis zu den erstellten Abrechnungen bleibt dieser Wert jedoch moderat. Da Einwendungen bis zu zwölf Monate nach Erhalt der Abrechnung geltend gemacht werden können, könnte diese Quote im Laufe der kommenden Monate noch ansteigen.

Für das kommende Geschäftsjahr liegt der Schwerpunkt neben der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und einem aktiven Betriebskostenmanagement auf der konsequenten Weiterentwicklung von Prozessen sowie der Förderung von Automatisierungsmaßnahmen.

Vermietung als sozialer Auftrag

Über die Bestimmungen des Wohnraumversorgungsgesetzes hinaus hat sich die STADT UND LAND zur Einhaltung der novellierten Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ verpflichtet. Ziel dieser Vereinbarung ist es, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Insbesondere soll dies durch die Vergabe von 63 % der jährlichen Wohnungsvermietungen an WBS-Berechtigte sowie die Bereitstellung von 25 % dieser Vermietungen für besondere Bedarfsgruppen, wie Studierende, Hilfebedürftige, Obdachlose oder Personen mit Fluchthintergrund, gewährleistet werden.

Die steigende Zahl obdachloser Menschen stellt insbesondere in Großstädten wie Berlin eine erhebliche Herausforderung dar. In Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen des „Housing First“-Projektes verfolgt der Konzern das Ziel, Obdachlosigkeit nachhaltig zu bekämpfen. Zu diesem Zweck wird ein vereinbartes Wohnraum-Kontingent für obdachlose Menschen zur Verfügung gestellt, ohne dass sie vorab bestimmte Bedingungen erfüllen müssen. Zwei Kooperationsvereinbarungen mit sozialen Projektträgern konnten bereits erfolgreich abgeschlossen und erste Wohnungen angemietet werden.

Trotz der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt gelang es auch in diesem Jahr, Wohn- und Gewerberäume an gemeinnützige Träger zu vermieten. Zudem wurde das Netzwerk sozialer Träger und bezirklicher Akteure weiter ausgebaut, wodurch die sozialen Quartiersstrukturen gestärkt werden konnten.

Forderungsmanagement

Die STADT UND LAND betreibt ein aktives Forderungsmanagement, welches im Geschäftsjahr 2024 neu strukturiert wurde. Innerhalb des Projektes „Optimierung Forderungsmanagement“ wurden Regeln und Geschäftsprozesse überarbeitet und Verantwortlichkeiten neu zugeordnet. So liegt die Hauptverantwortung für das vorgerichtliche Forderungsmanagement aus Mietverhältnissen seit dem 1. September 2024 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

Mit der zum 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Satzung für Mieterbeiräte und der Wahlordnung zur Bildung von Mieterbeiräten der STADT UND LAND gemäß Artikel 2, §§ 6 und 7 des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) wurde ein neuer Grundstein für die Zusammenarbeit zwischen den Mieterbeiräten und dem Unternehmen gelegt.

Um das Ziel einer flächendeckenden Quartiersbildung bis 2028 zu erreichen, wurden im Jahr 2024 in elf Quartieren Mieterbeiratswahlen initiiert. In fünf von sechs Quartieren wurden die Wahlen erfolgreich durchgeführt und die Mieterbeiräte konstituiert. Der Mieterbeirat Oberspree wird seine konstituierende Sitzung im Januar 2025 abhalten. In vier weiteren Quartieren laufen derzeit noch Wahlen, die 2025 abgeschlossen werden. Insgesamt engagierten sich zum Jahresende 14 Mieterbeiräte ehrenamtlich als Interessenvertretungen der Mieter. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten soll auch in den kommenden Jahren weiter gestärkt werden.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des novellierten Wohnraumversorgungsgesetzes wurde zudem das unternehmensübergreifende Netzwerk der Mietergremien durch die Anstalt öffentlichen Rechts „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung“ (vormals WVB) errichtet. Das Gremium, bestehend aus drei Mieterbeiratsmitgliedern und einem Mieterratsmitglied je kommunalem Wohnungsbauunternehmen, wird am 29. Januar 2025 seine Arbeit aufnehmen.

Quartiersmanagement

Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung wurde auch im Geschäftsjahr 2024 eine aktive Quartiersarbeit fortgeführt. Der Konzern pflegt den direkten Kontakt zu den sechs vom Land Berlin festgelegten Quartiersmanagement-Gebiete 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.

Im Hinblick auf die Verstetigung der Quartiersmanagement-Gebiete Rollberg- und High-Deck-Siedlung wurden in Zusammenarbeit mit den Beteiligten Abschlusspläne entwickelt. Diese dienen als konzeptionelle Grundlage für die Übergangsphase und als Wegweiser für nachfolgende Projekte.

Im Quartiersmanagement-Gebiet Kosmosviertel wird das geplante Stadtteilzentrum eine zentrale Rolle als Anker-Ort für die Bewohner spielen. Mit dem Erhalt des Förderbescheides wurde ein wichtiger Meilenstein erreicht, sodass die weiteren Planungsschritte im Geschäftsjahr 2025 forciert werden können. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf Maßnahmen zur Sauberkeit. So wurde im September 2024 erstmals ein BSR-Kieztag im Kosmosviertel veranstaltet. Mieter konnten kostenfrei Sperrmüll und Wertstoffe entsorgen sowie intakte Gegenstände tauschen oder verschenken. Mit rund 200 Besuchern war die Veranstaltung ein voller Erfolg.

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., die Kindern und Jugendlichen ein vielfältiges Freizeitangebot während der Sommerferien bietet.

2.2 Fremdverwaltung und Maklertätigkeit

Das Geschäftsjahr 2024 der WOBEGE war unverändert geprägt von Aktivitäten in den Kerngeschäftsfeldern Fremdverwaltung, Vertriebsdienstleistungen sowie Bestandsbewirtschaftung. Ein Sondereffekt ergibt sich aus einer Projektentwicklung. WOBEGE verfolgt die Strategie der Konzentration auf das Kerngeschäft weiterhin konsequent. Hierzu wurden Mandate unter dem Gesichtspunkt der Effizienz beendet oder aber mit höheren Entgelten belegt.

Im Bereich der Fremdverwaltung ergibt sich unter anderem durch strategische Mandatsbeendigungen eine Ertragsreduzierung von 2,9%. Durch die hiermit verbundene Freisetzung von Mitarbeiterkapazitäten ist damit unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit der Weg frei, im nächsten Geschäftsjahr bereits schon jetzt vertraglich gebundene 1.000 neue Wohnungen in die WEG-Verwaltung zu übernehmen. Im Übrigen wurden im Bereich der WEG-Betreuung die Konditionen der laufenden Verträge im Zuge von Wiederbestellungen marktgerecht angepasst.

Der Bereich der Mietsonderverwaltung innerhalb betreuter Fremdverwaltungsmandate wurde einer intensiven Vertragsbereinigung unterzogen. Sämtliche externe Mandanten (1. Januar 2024: 858 externe Mandate) erhielten neue Vertragsangebote die eine Leistungsharmonisierung sowie eine Entgeltanpassung zum Gegenstand hatten.

Wesentlicher Fokus wurde im Geschäftsjahr auf die Organisation des Kerngeschäftes gelegt. Sämtliche Arbeitsprozesse wurden einer intensiven Prüfung und Überarbeitung unterzogen. Damit ist eine wichtige Grundlage zur weiteren Erhöhung der Arbeitseffizienz und Prozesstransparenz geschaffen worden. Im nächsten Geschäftsjahr werden auf dieser Grundlage das Kundenportal mit einem erweiterten Funktionsumfang sowie interne Digitalisierungsprozesse in Betrieb genommen.

In Berlin und Brandenburg verlief die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes planmäßig, wobei die Mietsteigerungen geringfügig und die Erlösschmälerungen marktüblich ausfielen.

Aus einer im Umlaufvermögen geführten Projektentwicklung konnte ergebniswirksam ein weiteres von ursprünglich sechs Grundstücken veräußert werden. Das verbleibende letzte Grundstück wird im Geschäftsjahr 2025 am Markt platziert.

Die Erlöse aus der Vertriebstätigkeit setzen sich aus dem Vermarktungsgeschäft für Dritte sowie aus konzerninternen erteilten Erstvermietungsaufrägen zusammen. Das Geschäftsjahr war von einer Steigerung der Umsatzerlöse durch mandatierte Erstvermietungen geprägt. Das Vermarktungsgeschäft für Dritte liegt durch temporär eingeschränkte Mitarbeiterkapazitäten

ertragsmäßig unter dem des Vorjahres. Die Mitarbeiterkapazitäten konnten zum Ende des Geschäftsjahres durch erfolgreiche Recruitingmaßnahmen wieder erhöht werden. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Umsatzfokus im nächsten Geschäftsjahr wieder deutlich auf das Vermarktungsgeschäft für Dritte zu legen.

2.3 Facilitymanagement und Messdienst

Im Geschäftsjahr 2024 führte die FACILITY ihre Geschäftstätigkeit erfolgreich für den Konzern fort. Im Kerngeschäft betreute der Bereich Hauswarservice Ende des Jahres rund 49.080 (Vorjahr: ca. 48.800) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Damit konnte der betreute Immobilienbestand, trotz wachsender Herausforderungen, wie umfangreiche Sanierungstätigkeiten oder neu zu betreuende Neubauvorhaben, mit einer hohen Qualität, innerhalb der Wohnsiedlungen gegenüber der STADT UND LAND sowie der WoGeHe für die Mieterinnen und Mieter erbracht werden.

Das Geschäftsfeld Messdienstservices wurde auch im Geschäftsjahr 2024 planmäßig erweitert und gestärkt. Als zentraler Baustein gilt die termintreue Erstellung der Heizkostenabrechnung sowie der monatlichen Bereitstellung tausender unterjähriger Verbrauchsinformationen an die Mieterschaft. Für die Erreichung diese Ziele bedarf es einer funktionierenden funkbasierten Messtechnik. Bis Ende des Jahres 2024 wurden 542 (Vorjahr: 512) Liegenschaften mit insgesamt 42.550 (Vorjahr: 41.000) Wohnungen und Gewerbeeinheiten der STADT UND LAND und der WoGeHe mit funkbasierter Messtechnik ausgerüstet. Bis Ende des Jahres 2031 soll möglichst der gesamte Immobilienbestand des STADT UND LAND-Konzerns mit elektronischer Messtechnik ausgestattet und entsprechend abgerechnet werden. Die eingesetzte Messtechnik wird dabei stets an aktuelle Standards und gesetzliche Vorgaben angepasst sowie die Abrechnungssoftware kontinuierlich optimiert.

Im Rahmen des im Geschäftsjahr 2024 etablierten Geschäftsfeldes „Internes Facility-Management“ hat der neu geschaffene Bereich die Verwaltung der eigengenutzten Bürostandorte des Konzerns übernommen. Mit insgesamt neun Mitarbeitenden fügen sich der Empfang des Konzernsitzes in Berlin-Neukölln, diverse Hausmeisterdienste, Kleinlogistik sowie die Bürohausreinigung als Leistungen in das Wirkungsfeld des Bereiches ein. Die Sparte der Bürohausreinigung erfolgte 2024 auf einem Anteil von gut 5.000 m² mit eigenen Beschäftigten. Dieser Flächenanteil soll kontinuierlich auf ausgewählte Bürostandorte des Konzerns ausgeweitet werden.

Im Rahmen des konzernweiten Projektmanagements verantwortete die FACILITY im Geschäftsjahr 2024 federführend die Fortführung des priorisierte A-Projektes zum Mieterstrom-Modell 2023 mit dem Ziel, das Thema „Energie-Services“ als ein eigenes Geschäftsfeld bestmöglich in der Konzernstruktur zu implementieren.

2.4 Bewirtschaftung der Kabelnetze

Zum 31. Dezember 2024 wurden über die Infrastruktur der NETZE durch Kabelnetzbetreiber insgesamt 47.872 (Vorjahr: 46.759) Mieteinheiten in den Immobilienbeständen der STADT UND LAND und der WoGeHe mit Kommunikationsdiensten versorgt.

In 5.913 (Vorjahr: 5.884) 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 354 Mieteinheiten sind mit einem Glasfasernetz ausgestattet, die sich nicht im Eigentum der NETZE befinden.

Mit Inkrafttreten des neuen Telekommunikationsgesetzes (TKG-Novelle) am 1. Dezember 2021 wurde das Nebenkostenprivileg abgeschafft. Für Bestandsimmobilien galt eine Übergangsfrist bis Ende Juni 2024. Mieter können seitdem den Anbieter selbst bestimmen oder ganz verzichten. Eigentümer erhielten ein Sonderkündigungsrecht des TV-Bezugsvertrags, mit dem der Vertrag bis Ende Juni 2024 gekündigt werden konnte.

Die NETZE hat die Umstellung von Sammel- auf Einzelinkasso für den STADT UND LAND-Konzern planmäßig und vollständig zu Ende Juni 2024 umgesetzt.

2.5 Personal

Personalentwicklung

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

MITARBEITENDE KONZERN STADT UND LAND	per 31. 12. 2024 Anzahl	per 31. 12. 2023 Anzahl	Veränderung Anzahl
STADT UND LAND	423	414	9
davon Geschäftsführung	2	2	0
davon Angestellte	387	375	12
davon gewerbliche Mitarbeitende	7	9	-2
davon Auszubildende	27	28	-1
WOBEGE	71	75	-4
davon Geschäftsführung	1	1	0
davon Angestellte	70	74	4
davon Auszubildende	0	0	0
FACILITY	239	235	4
davon Geschäftsführung	1	1	0
davon Angestellte	28	26	2
davon Hauswarte	210	208	2
Gesamt	733	724	9
davon Geschäftsführung	2	2	0
davon Angestellte und GF Tochterunternehmen	487	477	10
davon Hauswarte und gewerbliche Mitarbeitende	217	217	0
davon Auszubildende	27	28	-1

Im Konzern war ein Personalaufbau zu verzeichnen. Personalbedarfe entstanden aufgrund neuer und vor allem gesetzlicher Anforderungen, eines höheren Arbeitsaufkommens, von Nachbesetzungen bei Elternzeit sowie von Nachbesetzungen bei Renteneintritten.

Durch Austritte, neue Stellen und interne Umsetzungen waren im Konzern STADT UND LAND 134 Stellen vakant, davon entfallen 16 auf die WOBEGE und 25 auf die FACILITY. In der Konzernmutter wurden 93 Stellen ausgeschrieben, davon 82 Stellen besetzt. In der WOBEGE konnten elf Stellen besetzt werden, in der FACILITY wurden 23 Stellen besetzt. 4.016 interne und externe Bewerbungen um Tätigkeiten bei STADT UND LAND sind zu verzeichnen. Die vakanten Stellen wurden mit 53 externen und 29 internen Kandidatinnen und Kandidaten besetzt. Im Einstellungsprozess hat sich die Kombination aus digitalen Gesprächen und Gesprächen in Präsenz weiterhin bewährt. Bei der STADT UND LAND wurden mehr als 475 Gespräche geführt.

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

Als attraktive Arbeitgeberin zeichnen uns soziale Angebote wie ein Zuschuss zu den Nahverkehrsmitteln, ein Zuschuss zu Gesundheitsangeboten der machfit-Plattform sowie die Kooperation mit dem pme-Familienservice als Unterstützung in allen Lebenslagen aus. Es besteht die Möglichkeit der Entgeltumwandlung von Sonderzahlungen in freie Tage gemäß Tarifvertrag. Darüber hinaus wurde eine Betriebsvereinbarung für das mobile Arbeiten abgeschlossen. An ausgewählten Bürostandorten wird Desk Sharing praktiziert und damit einhergehend eine moderne Arbeitsplatzgestaltung geboten. Durch flexible Arbeitszeiten ohne Kernarbeitszeit wird eine gute Work-Life-Balance sichergestellt.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde der Frage nachgegangen, welche Arbeitsformen und Arbeitsbedingungen benötigt werden, um auch in Zukunft erfolgreich zu sein. Entscheidend ist in Zeiten des Fachkräftemangels insbesondere unsere Fähigkeit, ein attraktiver Arbeitgeber zu bleiben. Im Detail sind die Themen flexible Arbeitszeit, Work-Life-Balance versus Work-Life-Blending sowie Desk Sharing in den Fokus genommen worden. Es wurden weitreichende Konzeptionen zum Thema Desk Sharing und dem Schaffen von Begegnungsräumen aufgesetzt, die beginnend im Jahr 2024 ausgeführt und ausgerollt wurden.

Auch wurde sich mit dem Zusammenhang und den Wechselwirkungen zwischen New Work und New Leadership beschäftigt. Hierbei stehen nicht nur die Kommunikation mit digitalen Medien, sondern ebenso die Gestaltung von internen und externen Netzwerken und eine dialogorientierte Kommunikation im Fokus.

Ziel für den langfristigen Erfolg ist die Stärkung des Austauschs zwischen Wissensträgern und Führungskräften, um Wissen im Konzern zu sichern, weiterzugeben und durch kollegialen Austausch die gemeinsame Bearbeitung und Lösung von Herausforderungen und das Generieren von neuen Ideen zu forcieren. Hierfür sollen neue Formate entwickelt und insbesondere die Leadership-Kompetenz innerhalb der Führungsmannschaft gefördert werden. In 2024 wurde initial ein interner Führungszirkel ins Leben gerufen; weitere Formate sind in Planung.

Aus- und Weiterbildung

Die STADT UND LAND bietet allen Mitarbeitenden hervorragende berufliche Perspektiven.

Auch im Jahr 2024 erfolgte bei der STADT UND LAND in zuverlässiger Weise eine umfassende und fachspezifische Ausbildung. Zur Nachwuchskräfteicherung und um im Land Berlin einen aktiven Beitrag zum Übergang von Schule zum Betrieb zu leisten, wurden in diesem Jahr elf Ausbildungsplätze zur Verfügung gestellt. Die STADT UND LAND bildet grundsätzlich alle junge Menschen aus. Die STADT UND LAND kann dadurch eine große Diversität unter den Auszubildenden erlangen.

Im Konzern STADT UND LAND wurden zum Bilanzstichtag 16 Immobilienkaufleute, fünf Kaufleute für Büromanagement sowie sechs dual Studierende zum Bachelor of Arts in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet.

Die berufliche Weiterentwicklung und Qualifikation der Mitarbeitenden im Konzern nehmen nach wie vor einen hohen Stellenwert ein. 17 Mitarbeitende befanden sich im Jahr 2024 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		Ist 2024 Konzern	Plan 2024 Konzern	Ist 2023 Konzern	Ist 2022 Konzern
Kapitaldienstquote	%	43,1	42,7	40,7	44,0
Loan to Value (LTV)	%	56,2	60,5	57,8	59,6
EBITDA	Mio. €	163,0	143,0	168,4	163,7
EBITDA Rendite	%	4,1	3,6	4,5	4,5

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung weiterer wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

KENNZAHLEN VERMÖGENSSTRUKTUR		2024 Konzern	2023 Konzern	2022 Konzern
Eigenkapital/Bilanzsumme	%	26,8	26,8	26,3
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	114,3	114,5	112,5
Unternehmensrestschulden	€/m ²	695,38	682,27	683,14
Durchschnittlicher Unternehmenszinssatz	%	1,9	1,8	1,9
Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA/(Zins- und Tilgungsaufwand)	-fache	1,3	1,5	1,5

Die Eigenkapitalquote 2024 in Höhe von 26,8% liegt auf dem Vorjahresniveau und weiterhin über dem Zielwert von 25,0%. Ähnlich wie das Ergebnis liegt auch der EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) mit 20,0 Mio. € über der Wirtschaftsplanung. Bei einem EBITDA in Höhe von 163,0 Mio. € (Vorjahr: 168,4 Mio. €) erzielt der STADT UND LAND-Konzern 2024 einen Schuldendienstdeckungsgrad von 1,3. Diese Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Der Schuldendienstdeckungsgrad ist unter anderem aufgrund der verbesserten Einnahmensituation des Konzerns über dem geforderten Zielwert des Gesellschafters von 1,2. Aufgrund der erhöhten Tilgungszahlungen ist der Schuldendienstdeckungsgrad gefallen. Trotz der gestiegenen Rückzahlungsaufwendungen sind die Verbindlichkeiten und damit die verbleibenden Unternehmensrestschulden gestiegen.

Bei der EBITDA-Rendite, welche das Verhältnis des EBITDA zum gesamten Immobilienvermögen widerspiegelt, erzielt der Konzern erneut mit 4,1% eine gute Markt- und Wettbewerbsposition.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2013 hat der Gesellschafter der STADT UND LAND, das Land Berlin, die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen aufgefordert, im Hinblick auf die Erweiterung des Portfolios durch Ankauf und Neubau einige Kennzahlen zur Beurteilung der jeweiligen Investitionen und deren Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen zu erheben. Ein wichtiger Index zur Unternehmenssteuerung ist die Kennzahl Loan to Value (LTV), welche das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten zum Verkehrswert des Immobilienbestandes angibt.

Der 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 2024 erzielt der Konzern einen LTV von 56,2 % und hat sich zum Vorjahr um 1,6 Prozentpunkte verbessert (Vorjahr: 57,8 %), somit wurde die Zielvorgabe des Gesellschafters von maximal 60 % erfüllt. In der Wirtschaftsplanung 2024 lag der LTV bei 60,5 %. Die Verbesserung resultiert vor allem aus höheren Sollmieten aus Mieterhöhungen und zugehenden Neubauten.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen.

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN		2024 Konzern	2023 Konzern	2022 Konzern
Sollnettokaltmiete Wohnungen	€/m ²	6,69	6,41	6,31
Sollmieten absolut	Mio. €	285,4	270,0	257,9
davon Wohnungen	Mio. €	263,4	249,3	239,0
Erlösschmälerungen absolut	Mio. €	10,8	8,8	7,7
Betriebskosten	€/m ²	3,21	2,96	2,72
Leerstand Wohnungen	%	3,4	2,5	2,4
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten (inkl. Aktivierung)	€/m ²	30,59	24,60	22,88

Aufgrund umfassender Sanierungsarbeiten erhöht sich die Leerstandsquote und erreicht zum Jahresende 2024 einen Wert von 3,4 %, womit sie über der geplanten Quote von 2,6 % liegt. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 entfallen rund 46 % des Leerstands auf geplante Maßnahmen. Dieser Umstand spiegelt sich ebenfalls in den gestiegenen Erlösschmälerungen wider. Gleichzeitig lagen die Mieteinnahmen des Konzerns zum Jahresende mit 0,9 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		Ist 2024 STADT UND LAND	Plan 2024 STADT UND LAND	Ist 2023 STADT UND LAND	Ist 2022 STADT UND LAND
Kapitaldienstquote	%	40,6	39,8	34,6	38,5
Loan to Value (LTV)	%	53,5	58,5	54,6	54,5
EBITDA	Mio. €	104,0	91,4	102,2	101,9
EBITDA Rendite	%	4,0	3,5	4,2	4,3

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung weiterer wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

KENNZAHLEN VERMÖGENSSTRUKTUR		2024 STADT UND LAND	2023 STADT UND LAND	2022 STADT UND LAND
Eigenkapital/Bilanzsumme	%	37,4	37,8	38,0
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	112,1	109,4	108,5
Unternehmensrestschulden	€/m ²	699,20	679,68	657,99
Durchschnittlicher Unternehmenszinssatz	%	2,0	1,8	1,8
Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA/(Zins- und Tilgungsaufwand)	-fache	1,4	1,7	1,6

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		2024	2023	2022
		STADT UND LAND	STADT UND LAND	STADT UND LAND
Sollnettokaltmiete Wohnungen	€/m ²	6,96	6,66	6,57
Sollmieten absolut	Mio. €	186,2	175,6	168,6
davon Wohnungen	Mio. €	167,6	158,2	152,9
Erlösschmälerungen absolut	Mio. €	8,0	5,9	5,2
Betriebskosten	€/m ²	3,36	3,04	2,72
Leerstand Wohnungen	%	3,6	2,6	2,3
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten (inkl. Aktivierung)	€/m ²	33,42	25,79	25,53

3.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

NICHTFINANZIELLE KENNZAHLEN		2024	2023	2022
		Konzern	Konzern	Konzern
Energieintensität des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung) (Verbrauchsjahr = jeweils VJ)	kWh/m ² a	103,4	108,9	122,9
CO ₂ -Emissionen des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung) (Verbrauchsjahr = jeweils VJ)	t/a	42.244,7	44.296,6	42.659,6
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung) (Verbrauchsjahr = jeweils VJ)	t/ME	0,81	0,87	0,85
Fluktuation	%	5,7	4,6	5,0
Ausbildungsquote	%	3,7	3,9	4,7
Übernahmequote	%	100,0	100,0	100,0
Weiterbildungsintensität	Tage/ Köpfe	1,26	1,13	1,09
Durchschnittsalter der Mitarbeiter*innen (ohne Auszubildende)	Jahre	47,7	47,6	49,2

Der Konzern STADT UND LAND hat im Jahr 2024 insgesamt 1.075 der 1.666 freigewordenen Bestandswohnungen (ohne Neubau) in Berlin an WBS-Berechtigte Haushalte vermietet. Das entspricht einer Quote von 64,5 % und liegt damit über den in der Kooperationsvereinbarung geforderten 63,0 %. Davon erfolgten 525 Vermietungen (19,2 %) an besondere Bedarfsgruppen, darunter 159 Vermietungen im Rahmen des geschützten Marktsegments. Darüber hinaus wurden weitere 345 Wohnungen im belegungsgebundenen Neubaubestand an WBS-Berechtigte vermietet.

Um den Konzern auch weiterhin wettbewerbsfähig auszurichten, wird in die Weiterbildung der Belegschaft investiert. Die 733 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns STADT UND LAND haben insgesamt an 888 Weiterbildungstagen teilgenommen (+100 im Vergleich zum Vorjahr). Damit beläuft sich die Weiterbildungsintensität auf 1,26 Tage/Mitarbeiter (Vorjahr: 1,13 Tage/Mitarbeiter).

Die Energieintensität des Gebäudebestands (ohne Eigennutzung) liegt 2024 bei 103,4 kWh/m²a, im Vorjahr lag diese noch bei 108,9 kWh/m²a. Damit wurden innerhalb von einem Jahr auf den Quadratmeter gerechnet ca. 5 % eingespart. Die Einsparung ist unter anderem auf die im Jahr 2022 gestiegenen Gaspreise und das damit einhergehende großflächig angepasste Nutzerverhalten zurückzuführen.

Die CO₂-Intensität ist ebenfalls leicht von 0,87 t CO₂/Mieteinheit auf 0,81 t CO₂/Mieteinheit gesunken (ca. 7 %). Das kann größtenteils mit veränderten Emissionsfaktoren der Fernwärmelieferanten begründet werden. Diese liegen außerhalb des Einflussbereichs der STADT UND LAND.

Neben den bisher bereits vorgenommenen Maßnahmen zur Energieeinsparung wurden entsprechend ökologischer Anforderungen und unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit Maßnahmen zur Erreichung eines klimaneutralen Bestandes 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

VERMÖGENSLAGE	31. 12. 2024		31. 12. 2023		Veränderung
	TE	%	TE	%	
AKTIVA					
I. Langfristiges Vermögen	3.495.463	97,7	3.344.124	97,4	0,3
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	3.488.939	97,5	3.336.723	97,2	0,4
Finanzanlagen	6.298	0,2	7.170	0,2	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten	226	0,0	231	0,0	0,0
II. Kurz- und mittelfristiges Vermögen	81.189	2,3	88.811	2,6	-0,3
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	242	0,0	475	0,0	0,0
Unfertige Leistungen	0	0,0	3.657	0,1	-0,1
Übriges Vorratsvermögen	0	0,0	1	0,0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	32.640	0,9	23.208	0,7	0,2
Flüssige Mittel	48.307	1,4	61.470	1,8	-0,4
Vermögen gesamt	3.576.652	100,0	3.432.935	100,0	0,0
PASSIVA					
I. Langfristiges Kapital	3.056.833	85,5	2.921.269	85,1	0,4
Eigenkapital	992.102	27,7	956.680	27,9	-0,2
Sonderposten für Investitionszuwendungen	38	0,0	39	0,0	0,0
Rückstellungen	17.797	0,5	24.672	0,7	-0,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	1.991.953	55,7	1.936.261	56,4	-0,7
Sonstige Fremdmittel, Rechnungsabgrenzungsposten und latente Steuern	54.943	1,5	3.617	0,1	1,4
II. Kurzfristiges Kapital	519.819	14,5	511.666	14,9	-0,4
Rückstellungen	23.379	0,7	21.479	0,6	0,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	415.837	11,6	379.508	11,1	0,5
Sonstige Fremdmittel, Rechnungsabgrenzungsposten	80.603	2,3	110.679	3,2	-0,9
Kapital gesamt	3.576.652	100,0	3.432.935	100,0	0,0

Aufgrund der arithmetischen Rundung der Beträge können in der Tabelle Rundungsdifferenzen auftreten.

Das langfristige Vermögen von 3.495,5 Mio. € wird überwiegend durch langfristiges Kapital in Höhe von 3.056,8 Mio. € gedeckt.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände erhöhte sich durch die aktivierten Baukosten inklusive Neubau sowie noch nicht abgerechneter Leistungen (259,2 Mio. €) und sonstige Zugänge zum Anlagevermögen wie immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebsvorrichtungen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (5,3 Mio. €). Diesen Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen sowie Umbuchungen noch nicht abgerechneter Baukosten in Höhe von 9,8 Mio. € (Vorjahr: 16,0 Mio. €) gegenüber.

Die Verminderung der Finanzanlagen um 0,9 Mio. € resultiert aus der Rückzahlung von ausgegebenen Darlehen an Mieter zur Wohnungsfinanzierung.

Die langfristigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten gezahlte Baukostenzuschüsse zum Ausbau der Koaxial- und Glasfasernetze sowie vorausbezahlte Geldbeschaffungskosten. Die Reduzierung ist Folge der jährlichen Inanspruchnahme.

Der Rückgang des Postens der zum Verkauf bestimmten Grundstücke ist Folge eines Grundstücksverkaufs im Geschäftsjahr.

Die unfertigen Leistungen nahmen gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund des Rückgangs der Wärmepreise um 3,7 Mio. € ab. Der Rückgang ist Folge der Saldierung der unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen, im Wesentlichen für ausstehende Betriebskostenabrechnungen. Im Geschäftsjahr 2024 übersteigen die geleisteten Anzahlungen die unfertigen Leistungen um 15,2 Mio. €.

Der Anstieg der Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten um 9,3 Mio. € resultiert überwiegend aus dem Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände um 5,8 Mio. € und dem Anstieg der Forderungen aus Vermietung und Betreuungstätigkeit um 3,4 Mio. €. Die sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich insbesondere durch den Anstieg der Forderungen gegenüber dem Finanzamt für vorausbezahlte Körperschaft- und Gewerbesteuer für die Jahre 2022 bis 2024. Der Anstieg der Forderungen aus der Vermietung und Betreuungstätigkeit resultiert überwiegend aus dem Anstieg der Forderungen aus Vermietung in Folge von Betriebskostennachzahlungen.

Die kurzfristigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten nahmen gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mio. € zu.

Die Verminderung der kurzfristigen Aktiva basiert im Wesentlichen aus der Verminderung der flüssigen Mittel um 13,2 Mio. €.

Die langfristigen Fremdmittel nahmen im Wesentlichen aufgrund der Kreditaufnahmen zu. Im Geschäftsjahr wurden lang- und kurzfristige Kredite in Höhe von 187,3 Mio. € aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich auf 90,6 Mio. €. Im Zusammenhang mit ausgereichten Förderdarlehen wurden Tilgungsverzichte in Höhe von 9,6 Mio. € gewährt, die den passiven Rechnungsabgrenzungsposten zugeführt wurden. Die langfristigen Kreditverbindlichkeiten erhöhten sich um 55,7 Mio. € auf 1.992,0 Mio. € (Vorjahr: 1.936,3 Mio. €). Die langfristigen Rückstellungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 6,9 Mio. € im Wesentlichen durch die Inanspruchnahme der Instandhaltungsrückstellungen in den kommenden Jahren und deren Umgliederung in den kurzfristigen Bereich. Im Saldo nahmen die langfristigen Fremdmittel um 100,1 Mio. € zu.

Die kurzfristigen Passiva erhöhten sich um 7,7 Mio. €. Die Erhöhung basiert überwiegend aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern in Höhe von 31,8 Mio. € aufgrund

von kurz- und mittelfristigen Kreditaufnahmen. Die kurzfristigen Rückstellungen erhöhten sich im Wesentlichen aus der Umgliederung der Instandhaltungsrückstellungen um 2,1 Mio. €. Die sonstigen Fremdmittel und Rechnungsabgrenzungsposten verminderten sich um 26,1 Mio. €. Der Rückgang basiert im Wesentlichen aus der Umgliederung von Rechnungsabgrenzungsposten für Tilgungsverzichte im Zusammenhang mit Förderdarlehen und sonstige voraußerhaltene Erträgen in den langfristigen Bereich in Höhe von 48,5 Mio. €. Gleichzeitig stiegen die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen hauptsächlich für die Betriebskosten 2024 um 15,2 Mio. € an. Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 5,3 Mio. €.

STADT UND LAND

VERMÖGENSLAGE	31. 12. 2024		31. 12. 2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	
AKTIVA					
I. Langfristiges Vermögen	2.577.848	97,2	2.423.098	95,9	1,3
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.271.116	85,6	2.130.809	84,3	1,3
Finanzanlagen	306.506	11,6	292.058	11,6	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten	226	0,0	231	0,0	0,0
II. Kurz- und mittelfristiges Vermögen	73.501	2,8	103.634	4,1	-1,3
Vorräte	1	0,0	1	0,0	0,0
Unfertige Leistungen	0	0,0	5.807	0,2	-0,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	41.344	1,6	54.648	2,2	-0,6
Flüssige Mittel	32.156	1,2	43.178	1,7	-0,5
Vermögen gesamt	2.651.349	100,0	2.526.732	100,0	0,0
PASSIVA					
I. Langfristiges Kapital	2.298.487	86,7	2.214.409	87,6	-0,9
Eigenkapital	1.021.612	38,5	987.708	39,1	-0,5
Sonderposten für Investitionszuwendungen	38	0,0	39	0,0	0,0
Rückstellungen	17.863	0,7	24.672	1,0	-0,3
Fremdmittel/Rechnungsabgrenzungsposten	1.258.974	47,5	1.201.990	47,6	-0,1
II. Kurz- und mittelfristiges Kapital	352.861	13,3	312.323	12,4	0,9
Rückstellungen	21.419	0,8	18.684	0,7	0,1
Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	331.442	12,5	293.639	11,6	0,9
Kapital gesamt	2.651.349	100,0	2.526.732	100,0	0,0

Aufgrund der arithmetischen Rundung der Beträge können in der Tabelle Rundungsdifferenzen auftreten.

Das langfristige Vermögen von 2.577,8 Mio. € wird überwiegend durch langfristiges Kapital in Höhe von 2.298,5 Mio. € gedeckt.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens erhöhte sich im Wesentlichen durch die aktivierten Baukosten inkl. Neubau und die geleisteten Anzahlungen um (197,9 Mio. €), die Betriebs- und Geschäftsausstattung um (1,0 Mio. €) sowie immaterielle Vermögensgegenstände um (1,2 Mio. €). Des Weiteren wurden Baukosten für noch nicht abgerechnete Leistungen (8,2 Mio. €) dem Sachanlagevermögen zugeführt. Diesen stehen vor allem planmäßige Abschreibungen (52,7 Mio. €; Vorjahr: 50,6 Mio. €) gegenüber.

Die Finanzanlagen beinhalten hauptsächlich die Buchwertansätze der Tochtergesellschaften WoGeHe (275,8 Mio. €), WOBEGE (6,9 Mio. €), FACILITY (4,2 Mio. €) und der NETZE (1,6 Mio. €),

Ausleihungen an verbundene Unternehmen (11,8 Mio. €), Beteiligungen (3,4 Mio. €) sowie gestundete Restkaufgelder (2,8 Mio. €).

Der Anstieg der Finanzanlagen um 14,4 Mio. € resultiert aus Kapitalzuführungen der STADT UND LAND bei der WoGeHe (15,0 Mio. €) und bei der FACILITY (0,3 Mio. €). Dagegen nahmen die sonstigen Ausleihungen aus gestundeten Restkaufgeldern um (0,9 Mio. €) ab.

Die unfertigen Leistungen, im Wesentlichen aus Betriebskosten resultierend, werden mit den erhaltenen Anzahlungen saldiert. Der Rückgang um 5,8 Mio. € basiert auf dem Überhang der erhaltenen Anzahlungen gegenüber den unfertigen Leistungen um 9,4 Mio. €.

Die Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten nahmen gegenüber dem Vorjahr um 13,3 Mio. € ab. Dabei stiegen die Forderungen aus Vermietung um 2,6 Mio. € auf 5,9 Mio. € (Vorjahr: 3,3 Mio. €). Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, im Wesentlichen bestehend aus Ergebnisübernahmen, Cash-Pooling, Mietüberschüssen und Geschäftsbesorgung, nahmen um 20,6 Mio. € ab und beliefen sich im Geschäftsjahr auf 16,6 Mio. € (Vorjahr: 37,4 Mio. €). Die sonstigen Forderungen erhöhten sich um 4,3 Mio. € auf 16,6 Mio. € (Vorjahr: 12,3 Mio. €). Die Erhöhung resultiert überwiegend aus dem Anstieg der Forderungen für Ertragssteuern 2024 in Höhe um 4 Mio. € auf 7,1 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. €). Die vorausbezahlten Aufwendungen stiegen um 0,3 Mio. € auf 1,9 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) an.

Die Verminderung der kurzfristigen Aktiva um 30,1 Mio. € auf 73,5 Mio. € (Vorjahr: 103,6 Mio. €) ist im Wesentlichen auf die Verminderung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und der Abnahme der flüssigen Mittel zurückzuführen. Die flüssigen Mittel bestehen in voller Höhe aus Guthaben bei Kreditinstituten.

Die langfristigen Fremdmittel haben sich durch die Inanspruchnahme von Darlehen für Ankaufs- und Neubauvorhaben erhöht. Diesen stehen planmäßige Tilgungen gegenüber. Im Saldo haben sich die langfristigen Fremdmittel um 50,2 Mio. € erhöht.

Der Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus Kreditaufnahmen und der Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen. Die Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen um 2,7 Mio. € auf 21,4 Mio. € (Vorjahr: 18,7 Mio. €) resultiert aus der Umgliederung der langfristigen Instandhaltungsrückstellung (Vorjahr: 5,8 Mio. €) in den kurzfristigen Bereich. Die Bauinstandhaltungsrückstellungen betragen im Geschäftsjahr 13,3 Mio. € (Vorjahr: 14,0 Mio. €). Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr bis drei Monate nach dem Ende des Geschäftsjahres nachgeholt wird, stiegen um 0,9 Mio. € auf 1,2 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) an. Die Rückstellungen für Urlaubs- und Zeitguthaben sowie für Bonus- und Abfindungsvereinbarungen stiegen um 1,7 Mio. € auf 2,9 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. €) an. Dagegen waren die Rückstellungen für ausstehende Heizkostenabrechnungen um 5 Mio. € auf 0,5 Mio. € (Vorjahr: 5,5 Mio. €) rückläufig.

Der Jahresüberschuss der STADT UND LAND beträgt 33,9 Mio. € (Vorjahr: 45,4 Mio. €).

4.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

STADT UND LAND-Konzern

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	163.318	160.594	-2.724
aus Finanzierungstätigkeit	54.535	14.319	40.216
aus Investitionstätigkeit	-231.016	-178.371	-52.645
Veränderung des Finanzmittelfonds	-13.163	-3.458	-9.705
Entwicklung der liquiden Mittel			
01. 01. des Jahres	61.470	64.928	-3.458
Veränderung	-13.163	-3.458	-9.705
31. 12. des Jahres	48.307	61.470	-13.163

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

Es bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 80 Mio. € (Vorjahr: 120 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 48,3 Mio. € und verminderte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 13,2 Mio. €.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 163,3 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (160,6 Mio. €) um 2,7 Mio. € erhöht. Ursächlich für den Anstieg sind im Wesentlichen rückläufige unfertige Leistungen verbunden mit gestiegenen erhaltenen Anzahlungen. Gegenläufig wirkten gestiegene Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere bei der WoGeHe, gestiegene Personalaufwendungen, gestiegene Forderungen, überwiegend durch Betriebskostennachzahlungen, sowie gestiegene IT-Kosten, die durch den Anstieg der Umsatzerlöse nicht vollständig kompensiert werden konnten.

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 187,3 Mio. € aufgenommen. Dem standen planmäßige Tilgungen über 90,6 Mio. € und gewährte Tilgungsverzichte für Mietsubventionen in Höhe von 9,6 Mio. € gegenüber. Im Jahr 2024 betrug der gezahlte Zinsaufwand 45,2 Mio. € (Vorjahr: 42,2 Mio. €).

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

STADT UND LAND

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	152.467	118.242	34.225
aus Finanzierungstätigkeit	45.495	21.010	24.485
aus Investitionstätigkeit	-208.984	-137.629	-71.355
Veränderung des Finanzmittelfonds	-11.022	1.623	-12.645
Entwicklung der liquiden Mittel			
01.01. des Jahres	43.178	41.555	1.623
Veränderung	-11.022	1.623	-12.645
31.12. des Jahres	32.156	43.178	-11.022

Die STADT UND LAND verfügt zum Bilanzstichtag über nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 75 Mio. € (Vorjahr: 95 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 32,1 Mio. € und verminderte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 11,0 Mio. €.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 152,5 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (118,2 Mio. €) um 34,2 Mio. € erhöht. Die Zunahme resultiert größtenteils aus um 19,9 Mio. € gestiegenen Umsatzerlösen sowie um 6,8 Mio. € geringeren Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen bei gleichzeitig um 8 Mio. € höheren erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Die STADT UND LAND hat für Investitionen in Neubauvorhaben und Investitionen in den Bestand Darlehen in Höhe von 126,1 Mio. € aufgenommen sowie für planmäßige Tilgungen 44,9 Mio. € aufgewandt. Des Weiteren wurden Tilgungsverzichte für Förderdarlehen in Höhe von 6,9 Mio. € erfasst. Im Geschäftsjahr 2024 betrug der gezahlte Zinsaufwand insgesamt 28,8 Mio. € (Vorjahr 25,5 Mio. €). Die STADT UND LAND hat zum Bilanzstichtag keine offenen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus dem Cash-Pooling (Vorjahr: 14,5 Mio. €).

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

4.3 Ertragslage

STADT UND LAND-Konzern

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

ERTRAGSLAGE	31. 12. 2024 T€	31. 12. 2023 T€	Veränderung T€
1. Umsatzerlöse	422.174	397.715	24.459
2. Bestandsveränderungen	-8.325	9.504	-17.829
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.280	454	826
4. Sonstige betriebliche Erträge	12.128	19.404	-7.276
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-198.437	-200.030	1.593
6. Personalaufwendungen	-49.329	-42.900	-6.429
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-81.047	-78.174	-2.873
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.383	-15.675	-708
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	103	130	-27
10. Zinserträge und ähnliche Erträge	824	1.206	-382
11. Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen	-45.222	-42.242	-2.980
12. Ertragsteuern	-2.217	-3.533	1.316
13. Konzernergebnis vor Steuern	35.549	45.859	-10.310
14. Sonstige Steuern	-53	-41	-12
15. Konzernjahresüberschuss	35.496	45.818	-10.322

Aufgrund der arithmetischen Rundung der Beträge können in der Tabelle Rundungsdifferenzen auftreten.

Die Umsatzerlöse stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 24,5 Mio. €. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen aus Mieteinnahmen aus dem Neubau sowie höheren Erlösen aus Sollmieten aufgrund der im Jahr 2024 durchgeführten Mieterhöhungen. Die Bestandsveränderungen verminderten sich hauptsächlich aufgrund des Abrechnungsergebnisses der Betriebskosten für Heizung und Warmwasser.

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten überwiegend die Ingenieurleistungen für den Neubau und sind gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. € gestiegen.

Die Abnahme der sonstigen betrieblichen Erträge um 7,3 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus um 8,8 Mio. € geringeren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen. Hingegen sind die Erlöse aus früheren Jahren um 0,6 Mio. € und die Erträge aus Anlageverkäufen um 0,9 Mio. € angestiegen.

Der Rückgang der Aufwendungen aus bezogenen Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Mio. € beruht auf geringeren Aufwendungen für Heizung und warmes Wasser bei gleichzeitig gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Betriebskosten um 13,4 Mio. € verringert. Die Instandhaltungsaufwendungen stiegen dagegen gegenüber dem Vorjahr um 10,5 Mio. €. Die sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Mio. €.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 6,4 Mio. € beruht sowohl auf dem Anstieg der Mitarbeiteranzahl als auch auf den tariflichen Vereinbarungen. Bei der STADT UND LAND erhöhten

sich die Personalaufwendungen um 4,9 Mio. € und bei der FACILITY ebenfalls um 1,5 Mio. €. Bei der WOBEGE blieben die Personalaufwendungen annähernd konstant.

Die Abschreibungen beinhalten im Geschäftsjahr ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf immaterielle und materielle Sachanlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. € angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Kosten für die IT um 0,9 Mio. € bei gleichzeitig um 0,2 Mio. € gesunkenen Beratungsleistungen.

Der Steueraufwand in Höhe von 2,2 Mio. € betrifft die STADT UND LAND (steuerliche Organisation) und beinhaltet im Wesentlichen die Körperschaft- und Gewerbesteuerzahlungen für das Geschäftsjahr 2024.

STADT UND LAND

ERTRAGSLAGE	31. 12. 2024 T€	31. 12. 2023 T€	Veränderung T€
1. Umsatzerlöse	282.035	262.112	19.923
2. Bestandsveränderungen	-7.220	11.937	-19.157
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.074	362	712
4. Sonstige betriebliche Erträge	10.064	10.628	-564
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-135.094	-141.927	6.833
6. Personalaufwendungen	-33.723	-28.837	-4.886
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-52.675	-50.623	-2.053
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.109	-12.060	-1.049
9. Erträge aus Gewinnabführung	11.963	21.877	-9.914
10. Aufwendungen aus der Verlustübernahme	0	-457	457
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen	909	331	578
12. Zinserträge und ähnliche Erträge	661	1.066	-405
13. Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen	-28.809	-25.545	-3.264
14. Ertragsteuern	-2.159	-3.474	1.315
15. Ergebnis nach Steuern	33.918	45.389	-11.471
16. Sonstige Steuern	-14	-14	0
17. Jahresüberschuss	33.904	45.375	-11.328

Aufgrund der arithmetischen Rundung der Beträge können in der Tabelle Rundungsdifferenzen auftreten.

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 19,9 Mio. € gestiegen. Die Steigerung basiert im Wesentlichen auf dem Anstieg der Sollmieten für Wohnungen, Gewerbeobjekte und sonstigen Objekte um 10,6 Mio. € sowie aus dem Anstieg der Umsatzerlöse aus der Abrechnung der kalten und warmen Betriebskosten in Höhe von 8,9 Mio. €.

Die Bestandsveränderungen sind gegenüber dem Vorjahr um 19,2 Mio. € gesunken. Der Rückgang basiert auf den Abrechnungsergebnissen der Betriebskosten für Heizung und Warmwasser.

Die Zunahme der Erträge aus aktivierten Eigenleistungen ist im Wesentlichen auf die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Ingenieurleistungen im Zusammenhang mit Neubau- und Modernisierungsprojekten zurückzuführen.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um 0,6 Mio. € ist überwiegend auf die um 3,3 Mio. € gesunkene Korrektur der Bestandveränderungen und unfertigen Leistungen aus dem Jahr 2023 und um 0,2 Mio. € gesunkenen Erträge aus Versicherungsentschädigungen zurückzuführen. Dem gegenüber stehen hauptsächlich um 1,8 Mio. € gestiegene Erlöse aus Anlagenverkäufen sowie aus der Auflösung von Bauinstandhaltungsrückstellungen und aus Vorjahren.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen verringerten sich im Geschäftsjahr um 6,8 Mio. €. Der Rückgang basiert im Wesentlichen auf um 14,1 Mio. € geringeren warmen Betriebskosten in Höhe von 22,5 Mio. € (Vorjahr: 36,6 Mio. €).

Die Kosten für die kalten Betriebskosten, Instandhaltungskosten sowie für sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung stiegen um 7,3 Mio. € von 103,5 Mio. € im Vorjahr auf 110,8 Mio. € im Geschäftsjahr an.

Der Personalaufwand hat sich durch die Tarifierpassungen und der Steigerung der Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhöht.

Die Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen auf immaterielle und materielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens. Der Anstieg über 2,1 Mio. € auf 52,7 Mio. € (Vorjahr: 50,6 Mio. €) basiert auf den Zugängen zum Anlagevermögen im Geschäftsjahr.

Der sonstige betriebliche Aufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. € erhöht. Der Anstieg resultiert überwiegend aus gestiegenen EDV-Kosten um 1,0 Mio. €.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 3,3 Mio. € angewachsen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf steigende Zinsen für Objektfinanzierungen und Gebühren um 4,1 Mio. € zurückzuführen. Dem stand ein um 0,8 Mio. € gesunkener Aufwand für Bereitstellungszinsen gegenüber.

Die Erträge aus der Gewinnabführung verminderten sich im Vergleich zum Vorjahr um 9,9 Mio. € auf 12,0 Mio. € (Vorjahr: 21,9 Mio. €). Die verminderten Ergebnisabführungen sind im Wesentlichen auf die gesunkene Ergebnisabführung der WoGeHe um 7,9 Mio. € auf 10,6 Mio. € (Vorjahr: 18,5 Mio. €) zurückzuführen; diese resultiert überwiegend auf im Geschäftsjahr um 8,1 Mio. € gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen.

Der Steueraufwand in Höhe von 2,2 Mio. € beinhaltet im Wesentlichen die Körperschaft- und Gewerbesteuerzahlungen für das laufende Geschäftsjahr.

In Folge der vorgenannten Entwicklungen verminderte sich der Jahresüberschuss auf 33,9 Mio. € (Vorjahr: 45,4 Mio. €).

5. Zusammenfassende Beurteilung von Geschäftsverlauf und Lage

Die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf die kontinuierliche Erweiterung und Verbesserung des Bestandsportfolios bildet die Grundlage für eine stetige Entwicklung des STADT UND LAND-Konzerns. Die für das Geschäftsjahr formulierten Wachstumsziele wurden erreicht. Dies konnte im Wesentlichen durch Aktivitäten im Neubau erzielt werden. Für die Wirtschaftlichkeit des Neubaus ist die Fortsetzung der Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 entscheidend.

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 positiv. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der STADT UND LAND als auch des STADT UND LAND-Konzerns ist insgesamt geordnet. Die Ergebnisse im Kerngeschäft verliefen auch aufgrund der anhaltenden Attraktivität des Berliner Wohnungsmarktes und der damit einhergehenden günstigen Vermietungssituation entsprechend der Prognose.

Die Geschäftsführung geht zum gegenwärtigen Zeitpunkt insgesamt von einer stabilen und planmäßigen Weiterentwicklung im Geschäftsjahr 2025 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 datenbankunterstützte Risikomanagementsystem wurde zuletzt im Geschäftsjahr 2023 überarbeitet, das Risikomanagementhandbuch wurde in dem Zusammenhang aktualisiert.

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 Zusammenhang werden durch die Risikobeauftragten auch die von ihnen definierten Maßnahmen zur Risikovermeidung, -reduzierung oder -überwälzung auf Vollständigkeit und Aktualität geprüft. Deren Umsetzung wird durch den Risikomanagementbeauftragten 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 und eines erhöhten Zinsniveaus 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. Zurzeit ist nicht absehbar, wie lange die daraus zu erhaltenden Mittel zum Bau von Neubauwohnungen genutzt werden können, die zu einer erheblichen Absenkung der Finanzierungsmittel sowie maßgeblichen Entlastung beim Fremdkapitalzins im Neubau führen.

6.1.3 Risiken der Geschäftsentwicklung

Mietenentwicklung

Gesetzliche Vorgaben und die seit dem 1. Januar 2024 wirksam werdende Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ führen trotz deutlich größerer Handlungsspielräume für den STADT UND LAND-Konzern im Vergleich zu anderen, nicht landeseigenen Gesellschaften Berlins, zu niedrigeren Entwicklungserwartungen für die Bestandsmieten und für Mieten im Rahmen von Neubauprojekten. Bis 2034 wird sich die Ist-Miete II voraussichtlich aufgrund von Mietanpassungen im Bestand sowie Ankaufs- und Neubauaktivitäten erhöhen.

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 Bau-

maßnahmen aufgrund der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands könnten jedoch zu höheren Kosten bzw. Zeitverzügen führen.

Der im März 2022 veröffentlichte Referentenentwurf zur Änderung der Gefahrstoffverordnung wurde im Juli 2024 noch einmal angepasst. Nach Inkrafttreten im Dezember 2024 stehen nicht mehr alle Gebäude mit einem Baubeginn vor dem 31. Oktober 1993 unter dem Generalverdacht einer Schadstoffbelastung durch Asbest. Der Konzern kann daher seine in der Wirtschaftsplanung hinterlegte Strategie der kontinuierlichen Beseitigung von Schadstoffen nachkommen.

Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich

Erhöhte technische Anforderungen aufgrund der Verschärfung von Regelwerken oder anderer gesetzlicher Bestimmungen führen zu zusätzlichen Kosten, die im Rahmen der Planung von Projekten Berücksichtigung finden müssen. Zudem läuft seit dem 1. Januar 2021 die Einführungsphase für den CO₂-Emissionshandel im Wärmebereich, die für die fossilen Brennstoffe Gas und Öl ansteigende CO₂-Preise von zunächst 25 € und bis 2025 55 € je Tonne vorsieht. Ab 2026 werden Emissionszertifikate versteigert, wobei zunächst ein Preiskorridor von 55 bis 65 € pro Tonne CO₂ gilt. Ab 2027 startet der neue Europäische Emissionshandel (EU ETS 2) für den Gebäudesektor und den Straßenverkehr. Der CO₂-Preis wird dann auf einem freien Handelsmarkt, unter anderem an der Börse, durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Am 5. Dezember 2022 hat der Bundestag das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG)⁷ beschlossen. Das Gesetz wurde am 8. Dezember 2022 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und trat zum 1. Januar 2023 in Kraft. Mit dem Gesetz werden die Vermieter, gestaffelt (nach einem Zehnstufenmodell) nach dem tatsächlichen jährlichen CO₂-Ausstoß, an der Steuer beteiligt. Um die Kostensteigerungen zu kompensieren, werden permanent alternative, kostengünstigere und effizientere Prozesse und Verfahren geprüft.

Die Verordnung zur Novelle der Heizkostenverordnung (HeizKV) ist im Bundesgesetzblatt verkündet worden und trat zum 1. Dezember 2021 in Kraft. Mit der Änderungsverordnung werden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Zähler, Heizkostenverteiler), die ab Dezember 2021 eingebaut werden, müssen fernablesbar sein. Das Erfordernis der Fernablesbarkeit besteht nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird, das Teil eines Gesamtsystems aus im Übrigen nicht fernablesbaren Zählern ist. Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis Ende 2026 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden.

Die Verordnung sieht eine Sanktion für die Verletzung der neu eingeführten Installationspflichten sowie der neuen Informationspflichten vor. Die Nutzer können den auf sie entfallenden Kostenanteil um 3 % kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt. Bei mehreren Pflichtverstößen summieren sich die Kürzungsrechte. Unberührt von der Neuregelung bleibt die in § 12 Abs. 1 Nr. 1 HeizKV normierte Möglichkeit, die Abrechnung um 15 % zu kürzen, soweit Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.⁸

Den Risiken begegnet die STADT UND LAND durch geplante energetische Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Klimapfads.

⁷ <https://dip.bundestag.de/vorgang/gesetz-zur-aufteilung-der-kohlendioxidkosten-kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz-co2kostaufg/288062?f.deskriptor=Klimaschutz&rows=25&pos=2>

⁸ https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/heizkostenverordnung-novelle_258_540756.html

Kreditverbindlichkeiten und Zinsentwicklung

Ziel der Finanzierungsstrategie ist es, vertraglich das Zinsniveau unter Beachtung der Eckwerte der Wirtschaftsplanung durch langfristige Zinsbindungen planungssicher zu gestalten. Zur Risikosteuerung 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. Im Konzernanhang werden unter dem Verbindlichkeitspiegel die Sicherungsgeschäfte für Kreditverbindlichkeiten zum Stichtag ausgewiesen.

Hinsichtlich des Einsatzes zur Risikosteuerung und damit verbundenen mögliche Risiken aus den Zinsderivaten verweisen wir auf unsere Angaben im Anhang.

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 besondere 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 Stabstelle Recht überwacht. Die Einhaltung des Datenschutzes überwacht die Stabsstelle Governance und Prozessmanagement. Änderungen der Steuergesetzgebung obliegen dem Bereich Rechnungswesen. Es besteht ein Tax Compliance System zur Überwachung und Dokumentation steuerrechtlich relevanter Prozesse und zur Eingrenzung steuerrechtlicher Risiken. 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 vorgegebenen 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.

Die aktuelle Situation an den Finanzmärkten, die nach einer Zinssteigerung aktuell eher einen Rückgang vollziehen, begünstigen immer noch die Handlungsoptionen durch entsprechende Zinsvereinbarungen für geplante Neubau- und Ankaufsinvestitionen sowie für geplante Investitionen in den Bestand.

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 Hauswantservice und Messdienst innerhalb der Bestände der STADT UND LAND und der Wo-GeHe wird zu weiteren Synergieeffekten im Rahmen der Bewirtschaftung führen. Im Rahmen der Bewirtschaftung der konzerneigenen Kabelnetze zur Versorgung der Mieter mit Kommunikationsdiensten wird die Chance gesehen, die Modernisierung der Kabelnetze zu forcieren und Standards vorzugeben, um den Anforderungen der Mieter nach zeitgemäßer und kostengünstiger Versorgung mit Rundfunk, Fernsehen, Internet etc. zu entsprechen und nachhaltig das Geschäftsfeld auszubauen, um den Wachstumskurs zu unterstützen.

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

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 2025 die Fertigstellung von 328 Wohnungen geplant. Im Zehnjahreszeitraum ist der Ankauf und Neubau von 3.192 Wohnungen vorgesehen.

Für die Jahre 2025 bis 2028 plant der Konzern die Fertigstellung von 2.640 Wohneinheiten. In den Jahren bis 2034 kommen weitere 152 Wohnungen durch Neubau hinzu. Die Schwerpunkte dieser konkreten Projekte liegen in den Bezirken Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Neukölln.

Konzern

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN		Ist 2024 Konzern	Plan 2025 Konzern
Kapitaldienstquote	%	43,1	40,2
Loan to Value (LTV)	%	56,2	58,5
EBITDA	Mio. €	163,0	154,0
EBITDA Rendite	%	4,1	3,6

STADT UND LAND

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN		Ist 2024 STADT UND LAND	Plan 2025 STADT UND LAND
Kapitaldienstquote	%	40,6	37,2
Loan to Value (LTV)	%	53,5	57,7
EBITDA	Mio. €	104,0	98,4
EBITDA Rendite	%	4,0	3,6

Das Investitionsvolumen in den Bestand (ohne der laufenden Instandhaltung) liegt im Zehnjahreszeitraum mit insgesamt 960,3 Mio. € bis 2034 ohne interne Baunebenkosten auf dem Niveau der letzten Wirtschaftsplanung. Für die STADT UND LAND beläuft sich das Investitionsvolumen auf 767,6 Mio. €. Insgesamt beträgt das Investitionsvolumen (Ankauf, Neubau und Bauplan) des Konzerns 1.957,0 Mio. € und für die STADT UND LAND 1.668,4 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 3,5 % 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 % auf das Gesamtmietvolumen vorgesehen.

Die STADT UND LAND wird als Bestandshalterin bis 2034 umfänglich in die Bestände investieren und den Neubau fortführen. So werden im Zehnjahreszeitraum 2.792 Neubauwohnungen errichtet. Darüber hinaus sieht die Planung für die Jahre 2027 bis 2034 den Erwerb von 400 Wohnungen vor, sofern wirtschaftliche Angebote vorliegen.

Im Rahmen des Bestandswachstums erweitern auch die Tochtergesellschaften ihre Geschäftsfelder in Abstimmung mit der Konzernstrategie. Die STADT UND LAND 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 Hauswantservice, 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 2025 ist der Abverkauf der restlichen 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 2025 für den Konzern und die Einzelgesellschaften am 5. Dezember 2024 in seiner 252. Sitzung zugestimmt.

Für den Konzern ist im Jahr 2025 ein Jahresergebnis von 19,3 Mio. € vorgesehen. Dabei wird der operative Bereich sich auf dem Niveau des Vorjahres befinden.

Gemäß der Wirtschaftsplanung wird sich die Nettokaltmiete 2025 vor allem aufgrund der Mieterhöhungen im Bestand gemäß der neuen KoopV sowie durch Neubautätigkeit von 6,69 €/m² auf 6,98 €/m² erhöhen. Angesichts der Bestandserweiterung steigen u. a. die Instandhaltungskosten, die Zinsaufwendungen sowie die Abschreibungen.

Für die nächsten Jahre geht der Konzern von einer stabilen, wenn auch durch geplante Gesetzesvorhaben gedämpften, Geschäftsentwicklung aus, sofern die Rahmenbedingungen der Wirtschaftsplanung wie z. B. 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 2025 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführungen) von 8,0 Mio. €. Der Finanzplan für das Geschäftsjahr 2025 sieht Investitionen (Ankauf, Neubau und Bauplan) in Höhe von 236,0 Mio. € vor. Die Umsatzerlöse steigen u. a. aufgrund der Neubautätigkeiten, des Immobilienankaufes und der Mietentwicklung im Bestand auf voraussichtlich 303,6 Mio. €.

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 2024 zugrunde gelegt. Die Risikobewertung erfolgte auf Basis der kurz-, mittel- und langfristigen Planung (Zehnjahreszeitraum) und ergab keine bedeutenden Veränderungen zum Vorjahr. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird insgesamt als stabil bewertet. Ein besonderes Augenmerk wird auf allen Bauvorhaben im Neubau und des Bestandes 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.

Trotz der dargestellten Risiken überwiegen vorerst weiterhin die Chancen. Losgelöst von den finanziellen Chancen aus dem Kerngeschäft ergeben sich neben finanziellen Risiken auch positive Effekte aus der Umsetzung des Klimapfads. Neben der kostenintensiven Umsetzung des Klimapfads werden durch die energetischen Modernisierungen die Attraktivität unserer Immobilien erhöht und zusätzlich ein Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasen geleistet. Es bestehen keine Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit.

9. Sonstige Angaben

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit potenzieller Auswirkung auf den Jahresabschluss 2024 liegen nicht vor.

Berlin, den 6. März 2025

STADT UND LAND

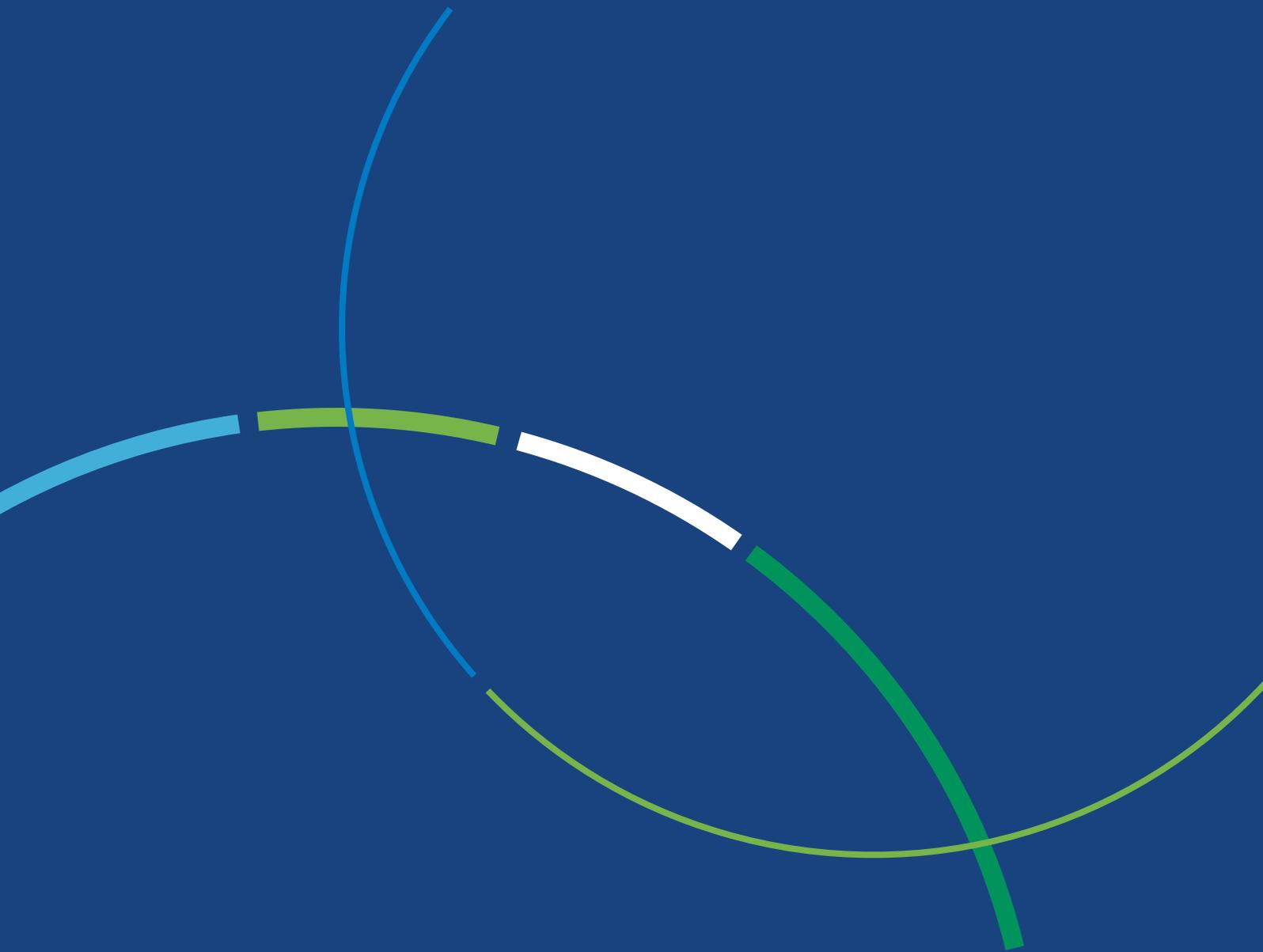
Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Natascha Klimek
Geschäftsführerin



Ingo Malter
Geschäftsführer



**Jahresabschluss
des Konzerns
STADT UND LAND
zum 31. Dezember 2024**

Bilanz des Konzerns

zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	31. 12. 2024 €	31. 12. 2023 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.055.117,59	1.598.961,46
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00
	2.055.117,59	1.598.961,46
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.035.208.400,08	2.896.594.697,85
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	87.865.412,24	68.070.814,73
3. Grundstücke ohne Bauten	62.103.015,91	69.328.525,71
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.590.886,83	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	5.149.868,10	4.773.513,02
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.144.765,02	10.009.788,35
7. Anlagen im Bau	203.607.289,58	264.309.115,14
8. Bauvorbereitungskosten	16.412.632,99	13.826.963,53
9. Geleistete Anzahlungen	59.829.956,69	3.453.220,47
	3.486.912.227,44	3.335.124.401,86
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	3.395.951,00	3.391.951,00
2. Sonstige Ausleihungen	2.901.766,17	3.777.830,18
	6.297.717,17	7.169.781,18
Anlagevermögen gesamt	3.495.265.062,20	3.343.893.144,50
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	241.568,02	475.394,92
2. Unfertige Leistungen	125.801.112,04	133.892.499,86
3. Andere Vorräte	505,65	1.213,00
	126.043.185,71	134.369.107,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	7.826.746,39	4.795.766,61
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	25.000,00	20.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	333.748,37	30.458,45
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.001,50	26.382,85
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.094,17	6.771,10
6. Sonstige Vermögensgegenstände davon gegen Gesellschafter: 4.021.807,52 € (Vorjahr: 1.959.153,68 €)	21.049.280,46	15.479.790,05
	29.283.870,89	20.359.169,06
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	48.307.013,67	61.470.039,08
Umlaufvermögen, gesamt	203.634.070,27	216.198.315,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	226.491,74	231.364,77
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.972.858,88	2.848.292,72
	3.199.350,62	3.079.657,49
Bilanzsumme	3.702.098.483,09	3.563.171.117,91
Mietkautionen	45.225.511,33	43.135.291,94

PASSIVA	31. 12. 2024 €	31. 12. 2023 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	165.020.550,00	165.020.550,00
II. Kapitalrücklage	93.473.350,23	93.473.350,23
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	82.510.275,00	82.510.275,00
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	603.454.296,63	557.779.631,22
	698.186.526,51	652.511.861,10
IV. Bilanzgewinn	35.495.947,31	45.674.665,41
Eigenkapital gesamt	992.176.374,05	956.680.426,74
B. Sonderposten für Investitionszulage	38.445,41	39.367,89
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	431.588,00	473.362,00
2. Rückstellung für Bauinstandhaltung	13.315.569,46	14.030.228,52
3. Sonstige Rückstellungen	27.429.223,31	31.646.839,59
	41.176.380,77	46.150.430,11
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.367.149.105,19	2.279.657.841,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	36.112.000,00	36.112.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	140.962.089,95	130.235.431,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.032.293,43	6.069.033,98
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.550.592,26	40.343.453,02
6. Sonstige Verbindlichkeiten	6.385.267,16	1.111.721,37
davon aus Steuern:	40.388,20 €	
	(Vorjahr: 416.994,15 €)	
	2.599.191.347,99	2.493.529.480,95
E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	65.839.641,39	63.154.063,85
F. Passive latente Steuern	3.676.293,48	3.617.348,37
Bilanzsumme	3.702.098.483,09	3.563.171.117,91
Mietkautionen	45.225.511,33	43.135.291,94

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

A. Allgemeine Angaben

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer HRB 1190 B eingetragen. Die Erstellung des Konzernabschlusses der STADT UND LAND erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den Vorschriften des GmbHG. Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß § 290 ff. HGB aufgestellt.

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

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

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

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

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgte grundsätzlich nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21), wobei geschäftsspezifische Anpassungen der Darstellung, insbesondere hinsichtlich der Untergliederung, vorgenommen wurden.

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

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
WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	WOBEGE	100
STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH, Berlin	FACILITY	100
STADT UND LAND NETZE GmbH, Berlin	NETZE	100

Die im Vorjahr noch aufgeführten verbundenen Unternehmen STADT UND LAND Schöneberg GmbH, Berlin sowie STADT UND LAND Nord-Süd GmbH, Berlin wurden gemäß § 2 Nr. 1 UmwG zum 1. Januar 2024 auf die WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mit beschränkter Haftung (WoGeHe), Berlin verschmolzen. Die Zustimmung des Gesellschafters – Land Berlin erfolgte durch Beschluss des Abgeordnetenhauses auf dessen 40. Sitzung am 14. Dezember 2023. Die Eintragung der Verschmelzung ins Handelsregister der WoGeHe erfolgte am 24. Juli 2024 mit gleichzeitiger Löschung der Registerblätter der verschmolzenen Gesellschaften.

Die Tochtergesellschaften sind laut den Vorschriften gemäß § 264 Abs. 3 HGB für das Geschäftsjahr 2024 von der Erstellung von Anhängen- und Lageberichten sowie von der Offenlegung des Jahresabschlusses befreit.

Der Konzern hält darüber hinaus Anteile an folgenden Unternehmen:

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	im Folgenden	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31. 12. 2023 T€	Jahresergebnis 2023 T€
SIWOGES 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	SIWOGES	50	11.826,7	495,0
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	SOPHIA	50	1.446,6	486,0

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

Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

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

Die Erstkonsolidierung 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, der Schöneberg und der Nord-Süd. Die Eintragungen in das Handelsregister sind erfolgt.

Zum 31. Dezember 2024 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 28,7 Mio. € vorgenommen worden. Entsprechend § 305 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsverkehr mit sogenannten konzernfremden Unternehmen resultieren.

Im Geschäftsjahr 2024 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 36,8 Mio. € aus dem Leistungsaustausch der einbezogenen Tochterunternehmen erfolgt. Erträge aus Gewinnabführung wurden in Höhe von 12,0 Mio. € eliminiert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bilanzierte immaterielle Vermögensgegenstände sind ausschließlich entgeltlich erworben und wurden zu 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, Sonderabschreibungen (frühere Jahre) und außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vermindern. Zuschreibungen (Wertaufholungen) erhöhen die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens.

Im Einzelnen gelten unter der Maßgabe der jahresübergreifenden Bilanzierungstätigkeit folgende Abschreibungssätze p. a.:

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

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

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

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

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

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

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

Die liquiden Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt.

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Sonderposten für Investitionszulagen passiviert. Im Geschäftsjahr 2024 ist ein anteiliger Verbrauch entsprechend den Abschreibungen der geförderten Vermögensgegenstände erfolgt. Die Pensionsverpflichtungen sind auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsdeckungsverfahren (Teilwerte) berechnet worden. Der Berechnung liegen die Richttafeln von Heubeck 2018/G, eine Rentendynamisierung von unverändert 2,00 % sowie der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre von 1,90 % (Vorjahr: 1,83 %) zugrunde.

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

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

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden gewährte oder zugesagte Tilgungsverzichte von Förderdarlehen ausgewiesen, die ratierlich über den Förderzeitraum oder bis zum Fälligkeitsstichtag ertragswirksam aufgelöst werden.

Im Konzern werden passive latente Steuern, die aufgrund von Konsolidierungsmaßnahmen entstanden sind, gemäß § 306 HGB ausgewiesen.

Der Ausweis der betreuten Guthaben und 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 (Seite 66) zu entnehmen.

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

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen entfallen im Wesentlichen auf noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 125,8 Mio. € (Vorjahr: 133,9 Mio. €).

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden zum Abschlussstichtag aus Verwaltungsleistungen des IV. Quartals 2024 mit 4,1 T€, für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOGÉ.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 21,0 Mio. € (Vorjahr: 15,5 Mio. €) beinhalten vor allem Ansprüche aus der WEG-Instandhaltungsrücklage mit 6,8 Mio. € (Vorjahr: 6,1 Mio. €). Weiterhin werden Ansprüche aus der Bauumlagenabrechnung über 2,7 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) und aus Forderungen aus der Vermietung verwalteter Wohnungen 3,4 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €) ausgewiesen.

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

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wird ein Disagio in Höhe von 226,5 T€ (Vorjahr: 231,4 T€) ausgewiesen.

Eigenkapital

Der Konzerneigenkapital Spiegel folgt den Aufstellungsvorschriften gemäß § 297 Abs. 1 HGB und zeigt die Eigenkapitalentwicklung gegenüber dem Vorjahr. Der zur Verfügung stehende Gewinnausschüttungsbetrag entspricht dem Bilanzgewinn des Mutterunternehmens zum 31. Dezember 2024 (33,9 Mio. €). Darüber hinaus weist das Mutterunternehmen Kapitalrücklagen in Höhe von 93,5 Mio. € und andere Gewinnrücklagen in Höhe von 634,4 Mio. € aus.

Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 431,6 T€ (Vorjahr: 473,4 T€). Aus der vorgeschriebenen Anwendung des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes (1,90 %) anstelle des siebenjährigen Durchschnittszinssatzes (1,97 %) gemäß § 253 Abs. 2 HGB zum 31. Dezember 2024 resultiert eine Erhöhung der Pensionsverpflichtungen um 1,6 T€. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB unterliegt der Betrag von 1,6 T€ einer gesonderten Ausschüttungssperre in Höhe dieses Unterschiedsbetrags aus der Zinsermittlung.

Es werden zum Abschlussstichtag im Konzern analog dem Vorjahr keine Steuerrückstellungen für voraussichtliche Steuernachbelastungen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer ausgewiesen.

Zum 31. Dezember 2024 besteht bei der Muttergesellschaft eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 13,3 Mio. € (Vorjahr: 14,0 Mio. €), die auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfällt.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 27,4 Mio. € (Vorjahr: 31,6 Mio. €) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mietsubventionen in Höhe von 19,0 Mio. € (Vorjahr: 19,6 Mio. €), für ausstehende Rechnungen, für Erfüllungsrückstände in Höhe von 4,2 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €) sowie für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 6,3 Mio. €).

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, deren Besicherung und Fristigkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 68).

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 36,1 Mio. € (Vorjahr: 36,1 Mio. €) ausgewiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 6,4 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) beinhalten im Wesentlichen Erwerbsnebenkosten aus zwei Grundstücksprojektkäufen der Muttergesellschaft.

Latente Steuern

Wie im Vorjahr wird ein Überhang der passiven (3.861,1 T€; Vorjahr: 3.798,5 T€) über die aktiven (184,8 T€; Vorjahr: 181,2 T€) Steuerlatenzen in Höhe von 3.676,3 T€ (Vorjahr: 3.617,3 T€) ausgewiesen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen, insbesondere im Rahmen von Gesellschaftsankäufen bzw. Verschmelzungen. Für die Bewertung der Differenzen wurde ein Steuersatz von 30,18 % zugrunde gelegt. Dieser wurde aus dem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410 %, dem Körperschaftsteuersatz von 15 % sowie dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % abgeleitet. Die Bewertungsunterschiede entstanden aus der fortgeschriebenen Erstkonsolidierung der STADT

UND LAND Johannisthal, die im Jahr 2021 auf die WoGeHe verschmolzen wurde, welche zu einer passiven latenten Steuer von 1.571,4 T€ führen. Der Bewertung liegt der durchschnittliche Steuersatz der STADT UND LAND Johannisthal von 15,836 % zugrunde. Die Bildung des Buchwertunterschiedes in der NETZE ist mit 675,4 T€ steuerlich passiv. Für die Schöneberg ergibt sich ein passiver Wert von 564,6 T€ und für die Nord-Süd von 1.049,6 T€ im Zuge der zum 31. Dezember 2018 erfolgten und fortgeschriebenen Neubewertung. Für diese beiden Tochtergesellschaften gilt auch der Steuersatz von 15,836 %.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus den Jahresüberschüssen der in den Konzernkreis einbezogenen Unternehmen lässt sich der Konzernjahresüberschuss im Jahr 2024 wie folgt überleiten:

ERGEBNIS 2024	T€
Jahresüberschuss der STADT UND LAND (vor EAV)	21.940,7
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen mit Gewinnabführung	
WoGeHe	10.632,1
WOBEGE	78,2
FACILITY	613,6
NETZE	639,3
Jahresüberschuss HB I	33.903,9
Bildung latenter Steuern	-58,9
Abschreibungen und Effekte aus der Neubewertung	1.650,9
Konzernjahresüberschuss	35.495,9

Die Umsatzerlöse werden vollständig im Inland erbracht.

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind 11.537,2 T€ (Vorjahr: 11.264,8 T€) Grundsteuern enthalten. Periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge in Höhe von 7.695,9 T€ (Vorjahr: 15.988,2 T€) und periodenfremde bzw. außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 1.381,9 T€ (Vorjahr: 2.151,1 T€) sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten. Die periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 5.515,1 T€ (Vorjahr: 14.278,8 T€) sowie aus Erträgen aus früheren Jahren in Höhe von 1.405,6 T€ (Vorjahr: 806,0 T€). Die periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Aufwendungen beinhalten Wertminderungen im Umlaufvermögen und Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 1.439,2 T€ (Vorjahr: 1.435,0 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

Art der Verpflichtungen	Risiko/Vorteil	T€
Es besteht eine Rückzahlungsverpflichtung aus einem für fremdverwaltete Grundstücke aufgenommenen Überziehungskredit.	Risiko der Haftung aus nicht marktorientierter Verwaltung und allgemeiner Gefahrenhaftung.	29,0
Bankguthaben von Betreuten (Verwaltung Kleinsiedlungen, Verwaltung Restitution und treuhänderische Verwaltung)	Möglichkeit (Risiko), Erträge (Aufwendungen) aus der Hausbewirtschaftung im Falle des Übergangs in den Konzernbesitz zu generieren.	362,1

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

Finanzinstrumente

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

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

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

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

Risiko		Grundgeschäft	Inanspruchnahme	Sicherungsinstrument	Bezugsbetrag
Variablen	Art	Art	T€	Art	T€
Zins	Kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen ⁽¹⁾	13.966	Zinsswap (Nr. 377893)	13.966
Zins	Kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen ⁽¹⁾	16.869	Zinsswap (Nr.4916130)	16.869
Zins	Kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen ⁽²⁾	32.914	Zinsswap (Nr. 4893424)	32.914

Sicherungsinstrument		Laufzeit Zinssicherung	Marktwert zum 31. 12. 2024	Art der Bewertungseinheit	Ermittlungsmethode
Art	Abgesichertes Risiko	(Designationszeitraum)	T€		
Zinsswap (Nr. 377893)	Zinsänderungsrisiko ⁽¹⁾	07.08–07.28	-779	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zinsswap (Nr. 4916130)	Zinsänderungsrisiko ⁽¹⁾	12.13–12.40	-2.460	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zinsswap (Nr. 4893424)	Zinsänderungsrisiko ⁽²⁾	09.11–09.41	-6.070	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode

(1) STADT UND LAND

(2) WoGeHe

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

Latente Steuern

Für die Ermittlung der latenten Steuern nach § 298 i. V. m. § 274 HGB wurden alle Tochterunternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen bei den Grundstücken und Gebäuden sowie Technischen Anlagen und Maschinen im Anlagevermögen.

Wie im Vorjahr wird ein Überhang der passiven (3.861,1 T€; Vorjahr: 3.798,5 T€) über die aktiven (184,8 T€; Vorjahr: 181,2 T€) Steuerlatenzen in Höhe von 3.676,3 T€ (Vorjahr: 3.617,3 T€) ausgewiesen. Für 2024 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 %. In der nachfolgenden Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können:

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

Aus der Konsolidierung von drei Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH bestehen passive latente Steuern aus der Erstkonsolidierung von 3.185,7 T€ (Vorjahr: 3.193,0 T€).

Aufgrund von Bewertungsunterschieden in den Technischen Anlagen und Maschinen entstehen passive latente Steuern von 675,4 T€ (Vorjahr: 605,5 T€).

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind latente Steuern mit einem Aufwand von 58,9 T€ (Vorjahr: 58,9 T€) erfasst.

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 2024:

ARBEITNEHMENDE	STADT UND LAND	WOBEGE	FACILITY	Gesamt
Angestellte (ohne Geschäftsführung)	381	70	28	480
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	9	0	208	217
	390	70	236	696

Die anderen Tochterunternehmen beschäftigen kein eigenes Personal.

Organe der Gesellschaft

GESELLSCHAFTER	Land Berlin, 100 %		
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Natascha Klimek Geschäftsführerin	bestellt bis zum 30. Juni 2029	verantwortlich für die Bereiche: – Finanz- und Grundstückswesen/Ankauf, – Informations- und Kommunikationstechnik, – Rechnungswesen
	Ingo Malter Geschäftsführer	bestellt bis zum 31. Juli 2028	verantwortlich für die Bereiche: – Bestandsmanagement, – Personal, – Technik/Neubau
AUFSICHTSRAT	Dr. Christoph Landerer Vorsitzender	Geschäftsführender Gesellschafter, TRICON Unternehmensberatung GmbH	
	Anja Naujokat stellv. Vorsitzende	Abteilungsleiterin I – Vermögen und Beteiligungen, Senatsverwaltung für Finanzen	
	Andrea Jost	Dipl.-Volkswirtin, Immobilienökonomin, Wirtschaftsmediatorin, Business Coach (DBCA), Start Winning – Coaching – Mediation – Beratung	
	Dr. Jochen Lang	Abteilungsleiter IV – Wohnen und Stadterneuerung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	
	Sylvia Freudenberger Protokollführerin	Bis 31. März 2024 Gruppenleiterin Aus- und Weiterbildung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	
	Inga Herdrich	Vorstandsmitglied, horizont Wohnungsgenossenschaft eG und nordlicht Wohnungsgenossenschaft eG	
	Manuela Krüger	Betriebsratsvorsitzende, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	
	Peter Maaß	Gruppenleiter Transaktionsmanagement und Grundstücksent- wicklung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	
	Siegfried Schwarz	Pensionär, Vorsitzender des Mieterrates der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	

Bezüge

Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, der Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns gemäß § 5 Abs. 3 BetrVG, betragen im Geschäftsjahr 2.113,0 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

BEZÜGE	Natascha Klimek	Ingo Malter	Ulf Lennermann	Tobias Mette
	STADT UND LAND	STADT UND LAND	WOBEGE	FACILITY
	€	€	€	€
Grundvergütung	185.000,00	190.000,00	135.000,00	120.000,00
Inflationsausgleichprämie	0,00	0,00	1.800,00	1.800,00
Altersvorsorge/VBL	27.750,00	28.500,00	8.707,50	7.740,00
Prämien – variable Zieltantieme	47.720,00	64.167,00	25.000,00	15.000,00
Geldwerter Vorteil Dienstwagen und Aufwandsentschädigungen	3.962,76	4.828,56	1.730,64	5.093,76
Bezüge	264.432,76	287.495,56	172.238,14	149.633,76
Arbeitgeberanteile/-zuschüsse zur Sozialversicherung	16.280,52	16.018,32	15.933,12	15.885,12
Pauschalsteuer für Zusatzversorgung	0,00	233,04	0,00	0,00
	280.713,28	303.746,92	188.171,26	165.518,88

Die Pensionsverpflichtungen (431,6 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 58,7 T€.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 172,8 T€ zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und untergliedert sich in Abschlussprüfungsleistungen (141,1 T€), andere Bestätigungsleistungen (24,6 T€) und sonstige Leistungen (7,1 T€).

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Jahr 2024 die nachfolgend aufgeführten Bezüge (Vergütung):

VERGÜTUNG	€
Herr Dr. Christoph Landerer	8.200,00
Frau Anja Naujokat	6.100,00
Frau Andrea Jost	6.900,00
Herr Dr. Jochen Lang	6.900,00
Frau Sylvia Freudenberger	4.900,00
Frau Inga Herdrich	4.900,00
Frau Manuela Krüger	4.900,00
Herr Peter Maaß	4.900,00
Herr Siegfried Schwarz	4.900,00
	52.600,00

Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit potenzieller Auswirkung auf den Jahresabschluss 2024 liegen nicht vor.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 der STADT UND LAND in Höhe von 33.903,9 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Berlin, den 6. März 2025

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung



gez. Natascha Klimek
Geschäftsführerin



gez. Ingo Malter
Geschäftsführer

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

zum 31. Dezember 2024

	BRUTTOWERTE					ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2024 €	kumulierte Abschreibungen per 1.1.2024 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Abschreibungen €	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2024 €	Buchwert zum 31.12.2024 €	Buchwert zum 31.12.2023 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.833.800,71	1.231.086,70	602.130,30	0,00	11.462.757,11	9.234.839,25	771.775,90	598.975,63	0,00	0,00	9.407.639,52	2.055.117,59	1.598.961,46
2. Geschäfts- oder Firmenwert	1.560.244,20	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
	12.394.044,91	1.231.086,70	602.130,30	0,00	13.023.001,31	10.795.083,45	771.775,90	598.975,63	0,00	0,00	10.967.883,72	2.055.117,59	1.598.961,46
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.475.191.865,71	43.340.687,62	3.590.604,94	169.141.857,57	4.684.083.805,96	1.578.597.167,86	73.868.842,96	3.590.604,94	0,00	0,00	1.648.875.405,88	3.035.208.400,08	2.896.594.697,85
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	120.535.890,64	1.092.807,01	0,00	21.542.591,12	143.171.288,77	52.465.075,91	2.840.800,62	0,00	0,00	0,00	55.305.876,53	87.865.412,24	68.070.814,73
3. Grundstücke ohne Bauten	69.737.083,54	-31.700,71	2.181,17	-7.191.627,92	62.511.573,74	408.557,83	0,00	0,00	0,00	0,00	408.557,83	62.103.015,91	69.328.525,71
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	0,00	0,00	1.833.123,77	6.590.886,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.590.886,83	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	9.477.870,56	871.878,55	0,00	9.374,79	10.359.123,90	4.704.357,54	504.898,26	0,00	0,00	0,00	5.209.255,80	5.149.868,10	4.773.513,02
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.228.356,75	3.198.154,61	1.704.658,75	0,00	23.721.852,61	12.218.568,40	3.060.991,79	1.702.472,60	0,00	0,00	13.577.087,59	10.144.765,02	10.009.788,35
7. Anlagen in Bau	264.309.115,14	132.764.414,42	15.936.469,67	-177.529.770,31	203.607.289,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	203.607.289,58	264.309.115,14
8. Bauvorbereitungskosten	13.789.229,94	6.953.628,95	0,00	-4.396.023,26	16.346.835,63	-37.733,59	0,00	0,00	0,00	-28.063,77	-65.797,36	16.412.632,99	13.826.963,53
9. Geleistete Anzahlungen	3.453.220,47	59.786.261,98	0,00	-3.409.525,76	59.829.956,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.829.956,69	3.453.220,47
	4.983.480.395,81	247.976.132,43	21.233.914,53	0,00	5.210.222.613,71	1.648.355.993,95	80.275.533,63	5.293.077,54	0,00	-28.063,77	1.723.310.386,27	3.486.912.227,44	3.335.124.401,86
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	3.771.581,73	4.000,00	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	3.391.951,00
2. Sonstige Ausleihungen	3.777.830,18	762,97	876.826,98	0,00	2.901.766,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.901.766,17	3.777.830,18
	7.549.411,91	4.762,97	876.826,98	0,00	6.677.347,90	379.630,73	0,00	0,00	0,00	0,00	379.630,73	6.297.717,17	7.169.781,18
	5.003.423.852,63	249.211.982,10	22.712.871,81	0,00	5.229.922.962,92	1.659.530.708,13	81.047.309,53	5.892.053,17	0,00	-28.063,77	1.734.657.900,72	3.495.265.062,20	3.343.893.144,50

Verbindlichkeitspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2024

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.367.149.105,19 (2.279.657.841,46)	111.810.972,72 (76.425.218,19)	284.385.374,30 (287.971.290,56)	1.970.952.758,17 (1.915.261.332,71)	2.374.657.760,32 (2.297.516.343,31)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	36.112.000,00 (36.112.000,00)	5.612.000,00 (1.612.000,00)	9.500.000,00 (13.500.000,00)	21.000.000,00 (21.000.000,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	140.962.089,95 (130.235.431,12)	140.962.089,95 (130.235.431,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.032.293,43 (6.069.033,98)	9.032.293,43 (6.069.033,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.550.592,26 (40.343.453,02)	35.020.282,79 (27.730.234,87)	4.530.309,47 (12.613.218,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	6.385.267,16 (1.111.721,37)	6.385.267,16 (1.111.721,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	2.599.191.347,99 (2.493.529.480,95)	308.822.906,05 (243.183.639,53)	298.415.683,77 (314.084.508,71)	1.991.952.758,17 (1.936.261.332,71)	2.374.657.760,32 (2.297.516.343,31)

Art der Sicherung	€
1 Hypothek	14.157,32 €
2 Grundschuld	2.267.841.068,71 €
3 Grundschuld (Land) verbürgt	15.364.945,80 €
4 ohne Grundschuld (Land) verbürgt	65.945.585,75 €
5 Grundschuld (Bund) verbürgt	25.492.002,74 €
	2.374.657.760,32 €

Eigenkapitalspiegel des Konzerns

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

	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklagen €	Gewinn- rücklagen €	Bilanzgewinn €	Eigenkapital des Konzerns €
31. 12. 2022					
01. 01. 2023	165.020.550,00	89.224.250,23	623.109.484,34	29.258.843,71	906.613.128,28
Zuführung zur Kapitalrücklage		4.249.100,00			4.249.100,00
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage			143.533,05	-143.533,05	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			29.258.843,71	-29.258.843,71	0,00
Konzernjahresüberschuss				45.818.198,46	45.818.198,46
31. 12. 2023					
01. 01. 2024	165.020.550,00	93.473.350,23	652.511.861,10	45.674.665,41	956.680.426,74
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			45.674.665,41	-45.674.665,41	0,00
Konzernjahresüberschuss				35.495.947,31	35.495.947,31
31. 12. 2024	165.020.550,00	93.473.350,23	698.186.526,51	35.495.947,31	992.176.374,05

Kapitalflussrechnung des Konzerns

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

	2024 €	2023 €
Aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	35.495.947,31	45.818.198,46
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	81.047.309,53	78.174.050,38
Zuschreibungen auf Sachanlagen + Nachaktivierung	-28.063,77	-15.951,33
Gewinn (-)/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-858.377,96	9.303,29
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-7.009.368,43	-2.641.445,20
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.190.227,24	-922,48
Tilgungspotenzial	107.457.219,44	121.343.233,12
Veränderungen		
Zinsertrag	-824.080,09	-1.335.304,29
Zinsaufwand	45.221.562,12	42.242.434,40
Ertragsteueraufwand	2.217.652,92	3.532.998,66
Ertragsteuerzahlung	-6.514.763,00	-4.746.942,21
im übrigen Umlaufvermögen	3.699.110,32	-12.262.871,73
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	-119.693,13	-197.763,27
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	2.034.749,20	-8.395.414,81
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	18.169.823,31	6.335.183,78
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-8.023.316,50	14.078.529,34
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	163.318.264,59	160.594.082,99
Aus Finanzierungstätigkeit		
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten		
Aufnahme	187.320.524,23	126.680.616,00
Tilgung und Rückzahlung	-90.624.296,82	-68.895.182,72
außerplanmäßige Tilgung	0,00	-1.453.246,74
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	2.609.784,97	0,00
Gezahlte Zinsen	-44.770.938,26	-42.013.133,73
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	54.535.074,12	14.319.052,81
Aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-249.207.219,13	-179.961.170,29
Investitionen in Finanzanlagen	-4.762,97	0,00
Abgänge von		
immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	16.802.369,62	0,00
Finanzanlagen	876.826,98	873.775,51
Erhaltene Zinsen	516.421,38	716.565,62
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-231.016.364,12	-178.370.829,16
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-13.163.025,41	-3.457.693,36
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 1. Januar	61.470.039,08	64.927.732,44
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-13.163.025,41	-3.457.693,36
Stand 31. Dezember	48.307.013,67	61.470.039,08

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 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 durchgeführte 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, 6. März 2025

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Thorsten Sommerfeld	Guido Sydow
Wirtschaftsprüfer	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 ¹⁾ €	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
GZII	21,63	6	3	2	2	0	0
GIII	22,94	12	5	7	6	0	0
GZIII	25,42	35	15	6	5	0	0
GIV	27,91	93	39	25	21	0	0
GZIV	29,59	35	15	31	26	0	0
GV	31,28	24	10	27	22	0	0
GZV	33,86	28	12	21	17	0	0
GVI	36,44	6	3	2	2	0	0

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	€	28,33	29,12	0,00

2. Anteil der Geschlechter in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 Geschäftsführin/er	1	0,5	1	0,5	0	0
2 Stabsstellenleiter/in Bereichsleiter/in Prokurist/in	6	0,5	7	0,5	0	0
3 Servicebüroleiter/in	3	1,0	0	0,0	0	0
4 Gruppenleiter/in	11	0,4	14	0,6	0	0
5 Gruppenleiter/in im Bestand	12	0,6	7	0,4	0	0

STADT UND LAND-Eigenbestand



STADT UND LAND EIGENBESTAND		Wohn-	Gewerbe-
Stand 31.12.2024		einheiten	einheiten
Neukölln	1 Rollbergviertel	2.270	39
	2 Neukölln Nord	1.129	112
	3 Am Heidekamp	1.619	22
	4 Britz	1.023	7
	5 Buckow	722	1
	6 Rudow	1.118	5
	7 An der Hasenheide	319	29
	8 Schillerkiez	914	4
Tempelhof	9 Tempelhof	3.325	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
Wilmerdorf	18 Wilmerdorf	100	4
Lichtenberg	19 Alt-Hohenschönhausen	107	1
	20 Friedrichsfelde	64	0
	21 Karlshorst	147	0
	22 Alt-Treptow	1.004	47
Treptow-Köpenick	23 Plänterwald	1.135	0
	24 Baumschulenweg	1.204	14
	25 Niederschöneweide	1.516	42
	26 Johannisthal	2.461	52
	27 Adlershof	1.602	22
	28 Altglienicke	4.602	62
	29 Bohnsdorf	982	1
	30 Köpenick	508	0
Marzahn	31 Alt-Biesdorf	515	8
	32 Marzahn	1.311	4
Hellersdorf	33 Alte Hellersdorfer Straße	1.151	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	3.253	54
	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
Gesamt	53.135	883	

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Geschäftsbesorgerin der WoGeHe

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH

Werbelinstraße 12

12053 Berlin

Telefon: 030 6892-0

www.stadtundland.de

Satz und Bildbearbeitung:

Weinert & Partner Werbeagentur GmbH, Berlin

Druck: trigger.medien.gmbh, Berlin

