

Geschäftsbericht 2009

KONZERN
STADT UND LAND
WOHNBAUTEN-GESELLSCHAFT MBH



STADT UND LAND

WOHNBAUTEN-GESELLSCHAFT MBH

GESCHÄFTSBESORGERIN DER WOGEGE

Kennzahlen des Konzerns

KONZERN per 31. Dezember des Jahres		2008	2009	Veränderung absolut
Bilanzsumme	Mio. €	1.836,7	1.791,2	-45,5
Eigenkapital	Mio. €	316,5	328,2	11,7
in % der Bilanzsumme	%	17,2	18,3	1,1
Jahresergebnis	Mio. €	7,8	11,8	4,0
Umsatzerlöse	Mio. €	235,5	234,1	-1,4
darunter:				
Hausbewirtschaftung	Mio. €	232,7	231,4	-1,3
Verkauf von Grundstücken	Mio. €	0,2	0,0	-0,2
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	31,9	32,2	0,3
Personalaufwand	Mio. €	27,1	27,3	0,2
Mitarbeiter	Anzahl	561	567	6
Verwaltete Mieteinheiten*	Anzahl	56.937	55.759	-1.178
davon:				
STADT UND LAND	Anzahl	33.550	33.289	-261
WoGeHe	Anzahl	16.492	16.434	-58
WoBeGe	Anzahl	6.895	6.036	-859
Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand	Anzahl	47.827	47.581	-246
Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand	m ²	2.887.882	2.868.354	-19.528

* Eigentum und für Dritte verwaltete Mieteinheiten (verwaltete Mieteinheiten werden beim Eigentümer ausgewiesen)

Stark für die Stadt im Wandel

1924 gegründet, ist die STADT UND LAND heute den Berlinern ein Inbegriff für Kontinuität und Wandlungsfähigkeit, wirtschaftliche Stärke und soziale Verantwortung, Wohnqualität und Umweltbewusstsein.

Das Jahr 2009, in dem sie unter dem Motto „Zuhause für Generationen“ ihr 85. Jubiläum beging, beendete die STADT UND LAND mit einer positiven Bilanz. Als kommunales Unternehmen setzt sie sich für die Belange ihrer Mieter und für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt Berlin ein.



Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	5
Stark für die Stadt im Wandel	6
Bericht des Aufsichtsrates.....	14
Lagebericht	16
Anlage zum Lagebericht – Corporate Governance	36
Jahresabschlüsse	43
Anhang	59
Bestätigungsvermerke.....	71
Übersicht STADT UND LAND Eigenbestand	74



Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2009 stand für die STADT UND LAND im Zeichen ihres 85. Gründungsjubiläums. Den Geburtstag am 7. Juli feierten wir gemeinsam mit 350 Jubiläumsmietern, die seit 25, 30, 40, 50 und gar 60 Jahren bei uns wohnen. Die Ausstellung „Wohnen macht Geschichte“, am 14. Juli im Schloss Britz eröffnet, stellte die Unternehmensentwicklung auf anschauliche Art und Weise in den Kontext von 85 Jahren Stadt- und Wohnungsgeschichte.

Natürlich hatten wir im Jubiläumsjahr allen Grund, zu feiern und Rückschau zu halten. Vor allem aber haben wir nach vorn geblickt und gearbeitet – kontinuierlich, engagiert, effizient. Die Ergebnisse dieser Arbeit können sich sehen lassen. Der hier vorliegende Konzernabschluss weist erneut schwarze Zahlen aus. Trotz der anhaltend schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konnten wir das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr steigern und die Eigenkapitalquote erhöhen. Der Leerstand ist von 6,4% im Jahr 2008 auf 5,8% gesunken.

Die repräsentative Mieterbefragung, die das Institut GEWOS im Auftrag der STADT UND LAND 2009 in allen großen STADT UND LAND-Siedlungen durchführte, bestätigt, dass unser Engagement auch und vor allem bei den Mietern ankommt: 79% der Befragten bewerten unsere Leistungen als Vermieter insgesamt als gut oder sehr gut. Bei den Seniorenmietern beträgt die Quote der Zufriedenen 86%.

Gemeinsam mit elf weiteren kommunalen Unternehmen gründete die STADT UND LAND im März 2009 die Initiative „mehrwert Berlin“. Der Zusammenschluss verdeutlicht die hohe Verantwortung, die die öffentlichen Unternehmen über ihr Kerngeschäft hinaus für die Stadt Berlin übernehmen. Die STADT UND LAND hat sich stets als verlässlicher Partner der Stadt erwiesen – nicht nur in allen Fragen des Bauens und Wohnens, sondern auch bei der Stadtentwicklung,

der Vitalisierung der Siedlungen, der Stärkung der Kommunen, der Belebung des Wirtschafts-, Arbeits- und Ausbildungsmarktes, der Förderung von Integration und sozialer Stabilität.

Eindrucksvolles Beispiel für unseren ganzheitlichen strategischen Ansatz ist das soziale Kunstprojekt „Volière“ in Neukölln, das wir im November 2009 abschließen konnten. Das richtungsweisende Projekt vereinte notwendige Sanierungsarbeiten mit sozialem Engagement und stadtgestalterischen Ambitionen.

Als öffentliches Unternehmen versteht sich die STADT UND LAND nicht zuletzt als Garant für transparente Unternehmensprozesse und fairen Wettbewerb. 2009 haben wir zwei Compliance-Beauftragte berufen, um die strikte Einhaltung aller gesetzlichen und unternehmensinternen Regelungen noch besser abzusichern.

Den sozialen und ökologischen Herausforderungen der Zukunft setzt die STADT UND LAND Erfahrung, Vitalität, Flexibilität und hohe soziale Kompetenz entgegen. Wir sind stark für die Stadt im Wandel, stark für unsere Mieter.

Berlin, 26. Februar 2010

Jürgen Marx

Michael Niestroj



Wohnquartiere entwickeln

Die Entwicklung von Stadtquartieren mit hoher Wohnqualität und gutem nachbarschaftlichen Zusammenhalt ist das übergreifende Ziel der Geschäftstätigkeit der STADT UND LAND.

2009 hat das Unternehmen rund 49,9 Mio. Euro in die bauliche Erhaltung und Aufwertung ihrer Bestände investiert. Von den insgesamt elf Bauprojekten seien so herausragende wie das soziale Kunstprojekt „Volière“ in Neukölln, die Sanierung im Bayernring in Tempelhof, die Sanierungsarbeiten am denkmalgeschützten Gebäudeensemble in der Tempelhofer Theodor-Francke-Straße und die Revitalisierung des Crelle-Kiezes in Schöneberg genannt.

Die Entwicklung der Wohnquartiere umfasst weit mehr als die Aufwertung der Gebäudesubstanz. Mit einer ganzen Palette von Aktivitäten – Kommunikationsmaßnahmen, Kooperationen, Sach- und Geldspenden – fördert die STADT UND LAND stabile Nachbarschaften in ihren Wohnvierteln. Von der STADT UND LAND initiierte Veranstaltungen wie das jährliche Hellersdorfer Balkonkino stiften lokale Traditionen, die die Identität der Bewohner mit ihrem Kiez stärken.



28. August 2009, Theodor-Francke-Straße in Tempelhof: Die STADT UND LAND bedankte sich bei den Mieterinnen und Mietern der Wohnanlage Theodor-Francke-Straße für deren Kooperation bei den Sanierungsarbeiten. Mit der Gestaltung der wohnnahen Außenanlagen fand die Sanierung dann Ende des Jahres ihren Abschluss. Das Wohnensemble ist aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung als Baudenkmal geschützt und wurde nach dem Denkmalpflegeplan in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Tempelhof-Schöneberg saniert.



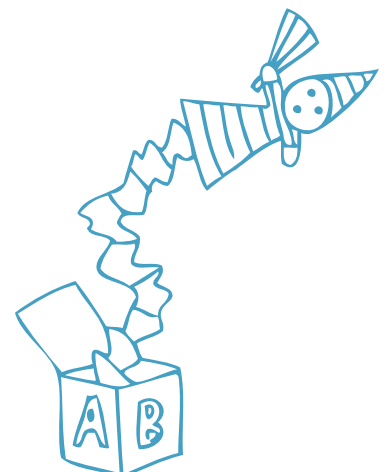
Dudenstraße/Ecke Boelckestraße in Tempelhof:

Der erste Bauabschnitt des Sanierungsprojektes Bayernring konnte 2009 erfolgreich abgeschlossen werden. Bis 2012 wird die STADT UND LAND das Wohnensemble aus den 1920er Jahren komplett sanieren und modernisieren. Die Bauarbeiten erfolgen in enger Abstimmung mit den Mietern. Die Dämmmaßnahmen der Dachgeschossdecken, Fassaden und Kellerdecken sowie der Einbau neuer Fenster verändern die Energiebilanz der Wohngebäude gravierend. Auch die Erneuerung der Heizungsanlage verringert den Energiebedarf der Wohnungen. Der Primärenergiebedarf für die Beheizung der gesamten Wohnanlage wird um 40% reduziert.



5. November 2009, Heinrich-Schlusnus-Straße in Neukölln:

Binnen eines Jahres haben französische Künstlerinnen und Künstler der CitéCréation gemeinsam mit Bewohnern der Neuköllner High-Deck-Siedlung einen bis dato schmucklosen Bau in ein Kunstwerk verwandelt – in eine Volière. Entstanden ist nicht nur ein farbenfrohes Wohnensemble, geschaffen wurden auch acht Ausbildungsplätze für benachteiligte Jugendliche aus dem Quartier, überwiegend mit Migrationshintergrund. Ein Projekt, das Brücken gebaut hat, Brücken zwischen Generationen und Kulturen. Das soziale Kunstprojekt „Volière“ gelangte auf die Shortlist des „immobilienmanager. AWARD 2010“ in der Kategorie „Social Responsibility“.





Integration stärken

Das nachbarschaftliche Miteinander hängt in vielen Berliner Wohnquartieren in hohem Maße davon ab, wie die Integration von Mitbürgern aus unterschiedlichen Herkunftsländern und verschiedenen sozialen Milieus gelingt.

Die STADT UND LAND hat ihren Sitz in Neukölln. Der Berliner Stadtbezirk, der Bewohner aus rund 160 Nationen vereint, steht wie kein anderer Ort deutschlandweit für die Problematik erfolgreicher Integration. Die STADT UND LAND bekennt sich zu ihrem Standort mit all seinen Herausforderungen. In Neukölln sowie in allen ihren Quartieren initiiert und fördert die STADT UND LAND Projekte und Aktivitäten, die ein gutes Miteinander aller Bewohner zum Ziel haben. So unterstützt sie zum Beispiel das Projekt „Neuköllner Talente“ der Bürgerstiftung Neukölln. Die Veranstaltungsreihe „STADT UND LAND im gesellschaftlichen Dialog“ hat sich als Diskussionsforum für Fragen der Integration und des sozialen Friedens etabliert und weist konstant hohe Besucherzahlen auf.

Bei ihrem Engagement kooperiert die STADT UND LAND eng mit den Quartiersmanagements und mit den politischen Akteuren vor Ort.



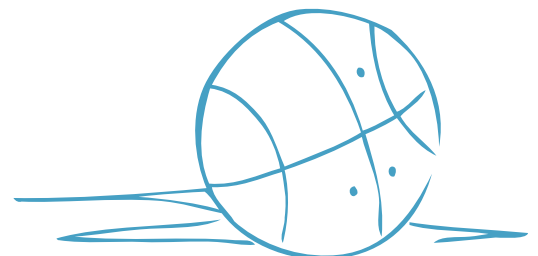
27. August 2009, Zoologischer Garten Berlin: Bei Erdbeerspießen, Kakao und Orangensaft feierten Kinder der Kita „Mini-Mix International“ aus Neukölln im Flusspferdhaus im Zoo ein Gänseblümchenfest. Eingeladen hatte die STADT UND LAND anlässlich ihres 85. Geburtstages. Die Kita aus dem Rollbergviertel steht unter der Schirmherrschaft der Jugend- und Sozialwerk gGmbH. Der Anteil der Kinder nicht deutscher Herkunft beträgt zur Zeit ca. 90%, bei 22 verschiedenen Nationalitäten mit über 25 Sprachen. Gleichwohl ist die gemeinsame Sprache innerhalb der Kita deutsch.



26. November 2009, Schloss Britz: Die STADT UND LAND und die FUNK GRUPPE Internationale Versicherungsmakler & Risk Consultants überreichen Spendengelder in Höhe von insgesamt 50.000 €. Mit der traditionellen Spendenaktion unterstützen beide Unternehmen seit Jahren Vereine, die sich in den STADT UND LAND-Wohnvierteln in Neukölln, Tempelhof, Schöneberg, Treptow und Hellersdorf für Integration und gute Nachbarschaft engagieren. Zu den 25 Spendenempfängern 2009 gehörte auch die Kita „Mini-Mix International“.



16. Oktober 2009, Neu-Britz: Gemeinsam mit zwei weiteren Wohnungsunternehmen und der Bürgerstiftung Neukölln initiierte die STADT UND LAND eine Kooperation beim Projekt „Neuköllner Talente“. Ziel des Projektes ist es, Kinder der Grundschule am Teltowkanal und der Zürich-Grundschule zu unterstützen und deren Talente zu fördern. Dabei kommen ehrenamtliche „Talentpatinnen und -paten“ zum Einsatz. Die professionelle Anleitung der Talentpaten wird von den Wohnungsunternehmen mitfinanziert. Dank dieser Kooperation soll ein Netzwerk geknüpft werden, das auch weitere Maßnahmen zur Aufwertung des Kiezes Neu-Britz ermöglicht.





Demografische Trends **aufgreifen**

Berlins Bevölkerung wandelt sich. Ein-Personen-Haushalte nehmen zu, der Anteil der Älteren steigt. Die Stadt zieht aber auch viele Studenten und junge Singles an. So heterogen wie die Bevölkerungsstruktur ist auch die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Mit einem zielgruppenorientierten Marketing wird die STADT UND LAND der differenzierten Nachfrage gerecht. Sie hält zum Beispiel zahlreiche seniorenfreundliche Wohnungen bereit. Eine Seniorenbeauftragte kümmert sich um die spezifischen Belange älterer Mieter. Viele Seniorenmieter der STADT UND LAND nehmen am SOPHIA-Programm teil, das sie dabei unterstützt, so lange wie möglich selbständig in der eigenen Wohnung zu leben.

Mit speziellen WG-Angeboten unter dem Aktionsnamen „StudiWohnen“ wendet sich die STADT UND LAND erfolgreich an die junge Zielgruppe.

Neben einem Angebotsportfolio, das den Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen gerecht wird, unterstützt die STADT UND LAND auch den Aufbau und Ausbau einer Infrastruktur, die diesen Bevölkerungsgruppen adäquate Freizeitangebote, Kommunikationsräume und Beratungsangebote bereitstellt.

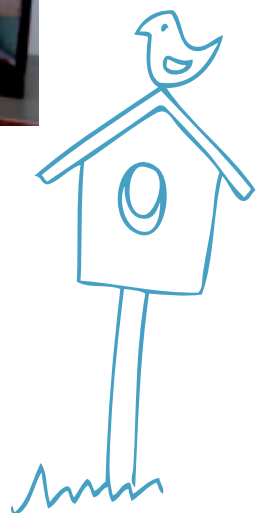


14. Juli 2009, Schloss Britz: Im historischen Ambiente eröffnete die STADT UND LAND gemeinsam mit der Kulturstiftung Schloss Britz die Ausstellung „Wohnen macht Geschichte“. Collagen, historisch nachgebildete Wohn-Installationen und Kostüme führten die sich wandelnden Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse von den 1920er Jahren bis heute vor Augen.

Anschaulich belegte die Ausstellung die Fähigkeit der STADT UND LAND, sich seit Generationen den veränderten sozialen, politischen, ökonomischen und demografischen Bedingungen und den sich wandelnden Wohnansprüchen zu stellen.



November 2009, Tempelhof: Sabine Wnuk, Seniorenbeauftragte der STADT UND LAND, erklärt dem 95-jährigen Erwin Stengel, wie das SOPHIA-Notrufarmband funktioniert. Wie bereits viele andere Seniorenmieter hat sich der Tempelhofer entschlossen, das SOPHIA-Angebot der STADT UND LAND anzunehmen. Nun fühlt er sich rund um die Uhr individuell betreut. SOPHIA steht für Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag. Zu moderaten Preisen bietet das Programm individuelle Betreuung in Verbindung mit einem intelligenten, leicht zu bedienenden Hausnotrufsystem. Die Teilnehmer können je nach ihren Bedürfnissen verschiedene Leistungspakete wählen.





Klima schützen

Qualitätsmanagement, Umwelt- und Klimaschutz gehören zu den strategischen Eckpfeilern der STADT UND LAND. Mit der erstmaligen Zertifizierung nach DIN EN ISO 9001 im Juli 2009 wurde ein umfassendes Managementsystem aufgebaut, das Qualitäts- und Umweltmanagement vereint.

Im Rahmen des integrierten Qualitätsmanagements werden die Arbeitsabläufe bei der STADT UND LAND einer kontinuierlichen Bewertung und Optimierung unterzogen, um die Zufriedenheit der Kunden zu verbessern.

Seit 2005 hat die STADT UND LAND dank ihrer Bemühungen im Umweltschutz rund 2.500 Tonnen CO₂ eingespart. Bis Ende 2009 errichtete sie 32 Fotovoltaikanlagen und 26 Solaranlagen. Der Komplex Umweltschutz umfasst aber weit mehr als den Einsatz erneuerbarer Energien und die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Die Palette der Aktivitäten reicht von der Gestaltung ökologischer Vorzeigeflächen in Hellersdorf über das Pilotprojekt „Orange Service“, das der Projektpartner BSR im Rollbergviertel testet, bis hin zum Einsatz Strom sparender Thin Clients in den Büros der STADT UND LAND und zur Einführung einer Terminal Server Lösung mit Citrix, die 2009 erfolgreich abgeschlossen wurde.



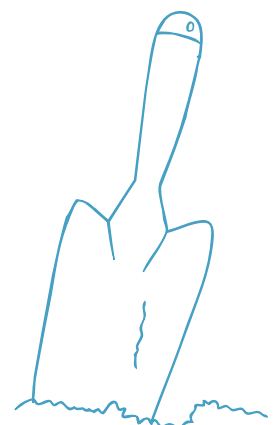
4. April 2009, Rollbergviertel: Der Mieterbeirat Rollberge, die STADT UND LAND und die BSR-Tochter Berlin Recycling riefen gemeinsam zum großen Frühjahrsputz auf. Mit dieser Aktion wurde der symbolische Startschuss für ein gemeinsames Projekt gegeben, das zu mehr Sauberkeit im Wohngebiet führen soll und vom Gedanken des umweltschonenden Recyclings getragen ist. An zwei Tagen in der Woche bringen Objektbetreuer der Berlin Recycling den Sperrmüll aus Kellern, Hausfluren und den Außenbereichen in einen zentralen Sammelraum, die so genannte KIEZTONNE. Von dort wird er regelmäßig und kostengünstig abgeholt.



20. Mai 2009, Hellersdorf: Auf seinem traditionellen Frühjahrs Spaziergang überprüfte der „Klub der Grüninspektoren“ den Zustand des wohnungsnahen Umfelds. Die bereits 1993 gegründete Hellersdorfer Mieterinitiative hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Qualität der Außenanlagen kontinuierlich zu kontrollieren und die Nachbarn für Natur- und Umweltschutz zu sensibilisieren. Die STADT UND LAND hegt und pflegt in Hellersdorf rund 411.000 m² Grünfläche mit rund 5.350 Bäumen.



Oktober 2009: Die STADT UND LAND gab die aktualisierte und zertifizierte Fassung ihrer Umwelt-erklärung heraus und startete die Umwelt-Imagekampagne „Ja, wir sind Streber“. Ziel der Kampagne war es, Mieter, Mitarbeiter und die Öffentlichkeit zu informieren, zu motivieren und die Vorreiterrolle der STADT UND LAND in Sachen Umweltschutz in der Immobilienbranche zu kommunizieren.





Bericht des Aufsichtsrates des Konzerns STADT UND LAND



Der Aufsichtsrat hat die ihm nach den gesetzlichen Bestimmungen und dem Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat sich von der Geschäftsführung regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfangreich über die Lage und Entwicklung des Konzerns STADT UND LAND sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle des Unternehmens STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und der Tochtergesellschaften WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH und STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH unterrichten lassen. Im Rahmen der Aufsichtsrats- sowie der Personal-, Prüfungs- und Bau- und Grundstücksausschusssitzungen hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Aufsichtsrat der STADT UND LAND ist im Geschäftsjahr 2009 zu insgesamt vier Sitzungen zusammengetreten und hat alle wichtigen Fragen des Konzerns ausführlich erörtert. Der Prüfungsausschuss kam zweimal, der Bau- und Grundstücksausschuss dreimal und der Personalausschuss viermal zusammen. Sofern erforderlich, hat der Aufsichtsrat Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Die Ausschussvorsitzenden berichten über die Arbeit der Ausschüsse dem Aufsichtsrat jeweils in der anschließenden Sitzung.

Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Portfolioentwicklung, die Personalentwicklung und die Investitionstätigkeit des Konzerns. Der Aufsichtsrat hat sich über die grundsätzliche strategische Ausrichtung des Konzerns informiert und sich mit der Geschäftsführung über die Entwicklung der einzelnen Gesellschaften beraten. Der Aufsichtsrat befasste sich mit den Resultaten der mit externer Unterstützung durchgeführten Effizienzprüfung des Aufsichtsrates.

Die zum Prüfer bestellte DOMUS AG, Berlin, bestätigt, dass der Konzernabschluss und Konzernlagebericht sowie die Jahresabschlüsse und Lageberichte der Konzerngesellschaften STADT UND LAND, WoGeHe, WoBeGe und STADT UND LAND Facility für das Jahr 2009 – unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns sowie der Konzerngesellschaften aufzeigt. Die Jahresabschlüsse und Lageberichte wurden geprüft und mit den uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert. Der Aufsichtsrat hat die Prüfungsberichte eingehend beraten und die von den an der Sitzung teilnehmenden Abschlussprüfern erläuterten Ergebnisse der Prüfungen zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die zum 31. Dezember 2009 aufgestellten Jahresabschlüsse und Lageberichte des Konzerns und der Konzerngesellschaften wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit der Geschäftsführung und den Wirtschaftsprüfern erörtert. Nach seiner abschließenden Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen hinsichtlich der Abschlussprüfung erhoben und billigt den Jahresabschluss der STADT UND LAND und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009. Mit dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat einverstanden erklärt. Ferner hat er die Geschäftsführung der STADT UND LAND als Gesellschafter der Konzerngesellschaften WoGeHe, WoBeGe und STADT UND LAND Facility ermächtigt, die Jahresabschlüsse festzustellen.

Mit Wirkung zum 31. Juli 2009 wurde Herr Teichert als Vertreter des Landes Berlin aus dem Aufsichtsrat abberufen. In den Aufsichtsrat wurde Herr Dr. Sundermann, Staatssekretär Senatsverwaltung für Finanzen, mit Beschluss des Gesellschafters vom 14. August 2009 berufen. Der Aufsichtsrat hat Herrn Teichert für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit seinen Dank ausgesprochen.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung haben die Erklärung zur Anwendung des Deutschen Corporate Governance Kodex in der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle herausgegebenen Fassung abgegeben und im Anhang zum Lagebericht ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Arbeitnehmervertretung für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit seinen Dank und Anerkennung aus.

Berlin, 30. März 2010

Für den Aufsichtsrat



Dr. Holger Hatje
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Lagebericht – Konzern und STADT UND LAND für das Geschäftsjahr 2009

1. Überblick Konzernstruktur und Rahmenbedingungen

1.1 Konzernaufbau

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND) ist als Muttergesellschaft die maßgebliche operative Einheit im Konzern und bewirtschaftet Wohn- und Gewerbeimmobilien im Süden, Südosten und Osten Berlins. Die konkreten Beteiligungsverhältnisse sind im Schaubild dargestellt.



Konzernaufbau (Stand: Dezember 2009)

WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe)

Die Tochtergesellschaft WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH betreut Immobilien in der Großsiedlung Hellersdorf im Ostteil der Stadt.

WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH (WoBeGe)

Zum Gegenstand des Unternehmens gehören im Wesentlichen innerhalb des Konzerns die Veräußerung von Eigentum an Mieter bzw. Eigennutzer sowie die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen.

STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH (Facility)

Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Hauswartdienstleistungen aller Art für die Bestandsobjekte der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH.

SIWOGE 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH (SIWOGE)

Die SIWOGE verfolgt die Aufgabe der städtebaulichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Entwicklung von Grundstücken in Neuenhagen und Rehfeld bei Berlin.

SOPHIA (Soziale Personenbetreuung Hilfe im Alltag) Berlin GmbH

Die SOPHIA bietet soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag und erarbeitet dazu individuell abgestimmte Betreuungskonzepte, insbesondere für Senioren.

Der Lagebericht der STADT UND LAND ist mit dem Lagebericht des Konzerns zusammengefasst worden.

1.2 Marktüberblick

In Berlin sind aktuell konstante Bevölkerungszahlen und die Verkleinerung der Haushaltsgrößen zu verzeichnen. Künftig kann von einer leichten Zunahme der Anzahl der Mieter-Haushalte in Tempelhof-Schöneberg sowie Neukölln ausgegangen werden.

Von besonderer Bedeutung ist die zu erwartende Steigerung der Anzahl der Mieter-Haushalte für den Bezirk Treptow-Köpenick. Hier wird je nach Wachstumseffekt durch den im Bau befindlichen Großflughafen Berlin-Brandenburg International (BBI) die Haushaltsanzahl ansteigen. Dagegen weist der Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf im Vergleich zu Berlin seit einigen Jahren keinen Bevölkerungszuwachs mehr aus, sodass hier im besten Fall von einer gleichbleibenden Anzahl der Mieter-Haushalte ausgegangen werden kann.

In Berlin existiert nach wie vor ein Angebotsüberhang, insbesondere an großflächigen Wohnungen. Der Konzern STADT UND LAND reagiert frühzeitig auf die sich abzeichnenden Marktveränderungen und richtet seine Produkte und Dienstleistungen zielorientiert auf das Marktgeschehen aus.

Die Hauptstadt verzeichnet einen Anstieg der Mieten. Der Berliner Mietspiegel 2009 weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,83 €/m² gegenüber 4,75 €/m² des Mietspiegels 2007 aus. Für einige Regionen der Stadt werden weitere Steigerungspotenziale erwartet. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf besteht im Vergleich zu anderen Berliner Bezirken ein eher niedriges Mietpreinsniveau.

1.3 Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Der Konzern hat den Marktentwicklungen und -anforderungen u. a. mit folgenden wesentlichen Maßnahmen Rechnung getragen.

Vermietung

Das Vermietungsergebnis konnte durch die kontinuierliche Verminderung des Leerstandes in Verbindung mit moderaten Mietpreissteigerungen erhöht werden.

Soziales Kunstprojekt Wohnsiedlung Am Heidekamp

Das im Jahr 2008 begonnene soziale Kunstprojekt Am Heidekamp ist im Geschäftsjahr 2009 fertiggestellt und der Öffentlichkeit vorgestellt worden. Ein wesentlicher Aspekt ist die Einbindung benachteiligter Jugendlicher aus der Siedlung. Einigen von ihnen konnten im Rahmen des Projektes Ausbildungsplätze im Maler- und Lackiererhandwerk vermittelt werden. Neben der reinen Instandsetzung der Fassade ist eine künstlerische Gestaltung des Objektes erfolgt, bei der die Mieterinnen und Mieter der Siedlung zur Gestaltungsfindung einbezogen worden sind.

Mieterbefragung zur Wohnzufriedenheit

Im Berichtsjahr hat die STADT UND LAND ein unabhängiges Institut damit beauftragt, im Rahmen einer Mieterbefragung Informationen zur Zufriedenheit der Mieter mit ihren Wohnungen, den Wohngebäuden, dem Wohn-



umfeld sowie mit der Serviceleistung der STADT UND LAND zu gewinnen. Darüber hinaus sollte die Mieterbefragung Aufschluss über die Wünsche zur Modernisierung- und Instandsetzung sowie über die Umzugsplanungen der Mieter liefern. Die Auswertung der Umfrage hat ergeben, dass die Leistungen der STADT UND LAND insgesamt mit einer hohen Zufriedenheit von den Mietern bewertet worden sind.

Personal

Im Rahmen des Personalkonzeptes ist den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Jahrgänge bis 1954, entsprechend der rechtlichen Rahmenbedingungen des Altersteilzeitgesetzes, die Möglichkeit eingeräumt worden, Altersteilzeitverträge abzuschließen. Insgesamt haben 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von diesem Angebot Gebrauch gemacht und einen Altersteilzeitvertrag abgeschlossen. Mit dieser Maßnahme wird jedoch kein weiterer Personalabbau angestrebt. Vielmehr soll mit einer bedarfsorientierten Einstellung qualifizierter Nachwuchskräfte aus der eigenen Ausbildung im Rahmen der Zukunftssicherung des Unternehmens die Alterstruktur verbessert werden.

Informations- und Kommunikationstechnik und Enterprise Resource Planning-System (ERP-System-Software)

Der Wechsel der PCs zu modernen Thin Clients und die Einführung von der Terminal Server Lösung mit Citrix konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die geplante Einführung eines neuen, SAP-basierten Software-Systems konnte nach Durchführung einer EU-weiten Ausschreibung erfolgreich vergeben werden. Die Produktivsetzung der Software ist für Januar 2011 geplant.

Verhalten und Verantwortung

Die STADT UND LAND hat sich einen Verhaltenskodex zur Vermeidung von Interessenkonflikten gegeben. Im Berichtsjahr hat das Unternehmen einen internen sowie einen externen Beauftragten (Compliance-Beauftragte) bestellt, die Hinweise streng vertraulich entgegennehmen und diesen nachgehen. Die Firmen und Lieferanten sind über diese Regelung in Kenntnis gesetzt worden.

2. Bestandsmanagement und Portfolioentwicklung

2.1 Bestandsmanagement Wohnen und Gewerbe

Die STADT UND LAND bewirtschaftet in Berlin rund 40.000 eigene Wohnungen und über 700 Gewerbeeinheiten und betreut ca. 90.000 Mieterinnen und Mieter. Darüber hinaus bewirtschaftet der Konzern im Auftrag für Dritte 8.178 Mieteinheiten.

BESTAND per 31.12.2009	STADT UND LAND	WoGeHe	WoBeGe	Konzern 2009	Konzern 2008	Veränderung
	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten
Eigener Bestand	30.891	16.434	256	47.581	47.827	-246
Verwaltung für Dritte	2.398	0	5.780	8.178	9.110	-932
davon:						
1. Fremdverwaltung	2.100	0	3.588	5.688	6.466	-778
2. Geschäftsbesorgung	241	0	2.192	2.433	2.572	-139
3. Restitution	57	0	0	57	72	-15
Verwaltung gesamt	33.289	16.434	6.036	55.759	56.937	-1.178
darunter: Wohnungen	25.022	14.799	4.052	43.873	45.642	-1.769
eigener Bestand	24.839	14.799	208	39.846	40.055	-209
Fremdverwaltung	73	0	3.368	3.441	4.153	-712
Geschäftsbesorgung	54	0	476	530	1.368	-838
Restitution	56	0	0	56	66	-10

Die STADT UND LAND hat im Geschäftsjahr 2009 ihren Wohnungs- und Gewerbebestand kontinuierlich weiterentwickelt. Die Mietpreispolitik der STADT UND LAND folgt nach wie vor dem Grundsatz, ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

Miete und Betriebskostenmanagement

Wie in den Vorjahren entwickelten sich die durchschnittlich erzielten Mietpreise positiv. So erhöhte sich die durchschnittliche Grundmiete je m² vermieteter Wohnfläche in den vom Bestandsmanagement verwalteten Beständen von 4,63 €/m² im Jahr 2008 auf 4,73 €/m² im Jahr 2009. Für rund 1.300 Wohnungen in Altglienicke ist ein Wechsel des Wärmeversorgers vorgenommen worden. Hierdurch konnte die Wettbewerbssituation zwischen den Energieversorgern belebt und Preissteigerungen entgegengewirkt werden.

Vermietung und Vermarktung

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich eine Leerstandsreduzierung von 6,4% per Dezember 2008 auf 5,8% per Dezember 2009. Die Leerstandsquote im eigenen Wohnungsbestand der STADT UND LAND stagnierte sanierungsbedingt mit 4,7% auf dem Niveau des Vorjahres. Im Hellersdorfer Wohnungsbestand konnte die Leerstandsquote im Vorjahresvergleich reduziert werden. Dieser Vermietungserfolg ist auf eine Vielzahl von zielgruppenorientierten Einzelaktivitäten sowie die Zusammenführung der zwei Servicebüros in Hellersdorf zu einem Service-Center unter einheitlicher Führung zurückzuführen.



2.2 Quartiers- und Standortentwicklung

Die STADT UND LAND ist ihrem Anspruch, das Gemeinwesen in den jeweiligen Wohnstandorten mit zu tragen und zu bereichern, treu geblieben. In sehr unterschiedlichen Bereichen des öffentlichen Lebens hat sich das Unternehmen engagiert. Überdies unterstützt die STADT UND LAND das Engagement von Sportvereinen, kulturellen Initiativen, Sozial- und Jugendprojekten.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Revitalisierung des Standortes Crelle-Kiez in Schöneberg direkt an dem neu eröffneten S-Bahnhof Julius-Leber-Brücke. Neben der baulichen Instandsetzung von Fassaden und Balkonen ist mit der Erneuerung und Umgestaltung vorhandener Gewerbebezonen begonnen worden. Zur Gestaltungsfindung sind bereits die neuen Mieter der Gewerbeobjekte mit einbezogen worden. Die Sanierungsarbeiten in den Wohnungen sind für das Jahr 2010 geplant. Diese Baumaßnahme bildet den Auftakt für weiterer Investitionen in diesem Gebiet. So wird der stetig wachsenden Nachfrage nach lukrativen Wohn- und Gewerbebaum am Standort Schöneberg Rechnung getragen.

Investitionen und Instandhaltung

Die STADT UND LAND investiert gezielt in den Erhalt und die Steigerung der Attraktivität ihrer Bestände, um deren Zukunftsfähigkeit zu sichern, die Klimaschutzwirkungen auf der einen und Betriebskosteneinsparungen für die Mieter auf der anderen Seite zu gewährleisten. Damit kann die Vermietbarkeit nachhaltig verbessert, die Entwicklung von Wohngebieten gefördert und die Stabilität der Wohnquartiere erhöht werden.

Rund 49,9 Mio. € sind in die Erhaltung und Wertverbesserung der Bestände investiert worden, davon entfallen 22,4 Mio. € auf die Instandsetzung. Den Schwerpunkt bilden dabei elf Bauprojekte mit insgesamt 2.849 Wohneinheiten.

Darüber hinaus sind durch die STADT UND LAND 32 Fotovoltaikanlagen mit einer Kollektorfläche von insgesamt 5.714,0 m² und insgesamt 26 Solaranlagen mit einer Kollektorfläche von 2.023,0 m² bis Ende 2009 errichtet worden. Die Fotovoltaikanlagen haben eine Gesamtleistung von 760 kWp¹ und realisieren eine CO₂-Einsparung von 486,5 t/Jahr. Die jährliche Einsparung liegt nunmehr bei 9.480,0 t CO₂, ein deutliches Zeichen verantwortungsbewussten Umweltschutzes bei der Gestaltung und Bewirtschaftung der Wohnanlagen.

¹ Kilowatt-Peak

2.4 Immobilienveräußerung

Die WoBeGe ist als Vertriebsbeauftragte des Konzerns für die Vermarktung von Wohneigentum und die Veräußerung von Mietobjekten aus dem Streubesitz zuständig.

Einzelprivatisierungen

In den Wohnungseigentumsanlagen ist die Veräußerung an Selbstnutzer fortgesetzt worden. Im Jahr 2009 sind 191 Wohnungen, darunter 144 Wohnungen der STADT UND LAND verkauft worden.

Streubesitz

Von der mit dem Aufsichtsrat vereinbarten Verkaufsliste konnten weitere 32 Wohnungen des unrentablen Streubesitzes, davon 25 Wohnungen bei der STADT UND LAND, veräußert werden.

2.6 Umweltbilanz

Der Umweltschutz gehört zu den wesentlichen Unternehmenszielen des Konzerns STADT UND LAND. Die Einsparung von Energie und natürlichen Ressourcen sowie die CO₂-Reduzierung erfassen als Querschnittsaufgabe alle Geschäftsbereiche der STADT UND LAND. Das nachhaltige Umweltengagement der STADT UND LAND ist auch im Jahr 2009 erfolgreich fortgeführt worden. Das Qualitätsmanagementsystem ist mit dem Umweltmanagementsystem EMAS-Verordnung (Eco Management and Audit Scheme) zu einem funktionierenden und gemäß ISO 9001 zertifizierten Managementsystem zusammengeführt worden. Mit der Zertifizierung der beiden Managementsysteme im Jahr 2009 hat die STADT UND LAND den Grundstein für ein zertifiziertes Managementsystem gelegt, in das in einem weiteren Schritt der Arbeits- und Gesundheitsschutz einbezogen werden soll.



3. Personal- und Sozialwesen

3.1 Personalentwicklung Konzern

Auf der Grundlage des wohnungswirtschaftlichen Gesamtkonzeptes des Unternehmens und der damit verbundenen Planung zum Personalabbau hat sich der Personalaufwand im Bereich der Angestellten durch eine sozialverträgliche Reduzierung der im Unternehmen STADT UND LAND beschäftigten Mitarbeiter vermindert.

In der Tochtergesellschaft STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH sind im Geschäftsjahr neue Arbeitsverträge mit Hauswarten abgeschlossen worden. Damit erhöhte sich die Anzahl der Mitarbeiter im Konzern STADT UND LAND zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr um sechs Mitarbeiter.

MITARBEITER per 31. 12. des Jahres	2008	2009	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
STADT UND LAND	446	425	-21
WoBeGe	54	53	-1
Facility	61	89	28
Gesamt	561	567	6
darunter STADT UND LAND			
Geschäftsführer	2	2	0
kaufmännische Angestellte	308	304	-4
technische Angestellte	55	47	-8
gewerbliche Mitarbeiter	80	72	-8
Hauswarte/-besorger	1	0	-1
STADT UND LAND	446	425	-21
Auszubildende	27	29	2

3.2 Aus- und Weiterbildung

Im Konzern STADT UND LAND werden zum Bilanzstichtag insgesamt 29 Immobilienkaufleute, Bürokommunikationskaufleute sowie Bachelor of Arts ausgebildet. Die auslernenden Auszubildenden erhalten einen befristeten Anstellungsvertrag für ein Jahr.

Im Rahmen des Personalentwicklungs-, Qualifizierungsprogramms und Restrukturierungsprozesses hat die STADT UND LAND im Geschäftsjahr 2009 ca. 340,0 T€ in die Weiterbildung der Führungskräfte und Mitarbeiter investiert.

3.3 Organisationsentwicklungen

Die Neuorganisation aller Mitarbeiter mit überwiegend technischen Aufgaben in den Bereichen Technik und Örtliches Bestandsmanagement hat einen Schwerpunkt der Organisationsentwicklung gebildet. Die Verantwortlichkeiten der Arbeitsaufgaben, die Ressourcen sowie deren Entwicklung für die Zukunft sind ermittelt und festgelegt worden. Die technischen Mitarbeiter haben an der Weiterbildungsmaßnahme zum geprüften „Instandhaltungsmanager“ mit entsprechendem IHK-Abschluss erfolgreich teilgenommen. Das neue Profil löst somit alle gewohnten Profile der „Haustechniker“ und „Bautechniker“ ab. Im Ergebnis konnte der Bereich Technik erfolgreich neu strukturiert werden.



4. Ertragslage

4.1 Entwicklung des Geschäftsergebnisses

ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES	2008 T€	2009 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	271.313,3	266.237,7	-5.075,6
Aufwendungen	-268.669,6	-257.346,9	11.322,7
Geschäftsergebnis	2.643,7	8.890,8	6.247,1
Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren	-1.216,9	12.508,5	13.725,4
davon operatives Ergebnis der Hausbewirtschaftung	13.277,4	26.073,2	12.795,8
darin unkonsolidierte Einzelergebnisse			
STADT UND LAND	9.518,3	15.884,2	6.365,9
WoGeHe	3.294,1	9.082,3	5.788,2
WoBeGe	-494,1	-224,1	270,0
Facility	0,0	0,0	0,0
davon Sonderfaktoren	-14.494,3	-13.564,7	929,6
Verkaufstätigkeit & Maklertätigkeit	8.005,6	5.254,7	-2.750,9
darin unkonsolidierte Einzelergebnisse			
STADT UND LAND	7.625,0	4.369,1	-3.255,9
WoGeHe	252,5	481,5	229,0
WoBeGe	317,8	461,0	143,2
Facility	0,0	0,0	0,0
Übrige Geschäftstätigkeit	-7.018,1	-10.210,7	-3.192,6
Sonstiges (neutrales) Geschäftsergebnis	2.873,1	1.338,3	-1.534,8
Geschäftsergebnis	2.643,7	8.890,8	6.247,1
Zins- und Beteiligungsergebnis	7.278,7	3.943,7	-3.335,0
Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0
Steuern	-2.134,7	-1.054,8	1.079,9
Jahresüberschuss des Konzerns	7.787,7	11.779,7	3.992,0
darin unkonsolidierte Einzelabschlüsse vor EAV			
STADT UND LAND	9.223,2	8.784,7	-438,5
WoGeHe	-2.170,2	1.698,1	3.868,3
WoBeGe	-74,7	101,3	176,0
Facility	806,4	1.201,5	395,1

Das Geschäftsergebnis weist einen Überschuss von 8,9 Mio. € auf. Differenziert nach Sparten zeigt sich die Ergebnisverbesserung von 6,2 Mio. € wie folgt:

Um 13,7 Mio. € hat sich die Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren verbessert. Diese Entwicklung ist auf die Optimierung des operativen Geschäftes zurückzuführen. Vor allem durch den stringenten Entschuldungskurs begünstigt durch das im Jahr 2009 günstige Zinsniveau konnten die Kapitalkosten um 9,7 Mio. € im Vergleich

zum Vorjahr gesenkt werden. Ferner sind angesichts der verbesserten Vermietungsquote das Umlagenergebnis besser und die Abschreibungen auf Mietforderungen niedriger ausgefallen. Damit hat sich das operative Ergebnis der Hausbewirtschaftung inkl. Umlagenergebnis und Forderungsmanagement um 12,8 Mio. € auf 26,1 Mio. € erhöht. Die gesonderten Effekte sind um 0,9 Mio. € gesunken. Diese setzen sich aus dem Rückstellungsergebnis (-5,4 Mio. €) und den Aufwendungen für Bauinstandsetzung (-9,6 Mio. €) zusammen. Diesen einmaligen Geschäftsvorfällen stehen Erträge aus der Abrechnung von Sanierungsmitteln aus ehemaligen Sanierungsgebieten in Höhe von 1,4 Mio. € gegenüber.

Das Geschäftsfeld Verkaufs- und Maklertätigkeit weist ein Ergebnis von 5,3 Mio. € aus und ist geprägt von den Buchgewinnen aus der Veräußerung von Wohnungseigentum und Streubesitz.

Aus der übrigen Geschäftstätigkeit beträgt das Defizit 10,2 Mio. € und umfasst u. a. Bruttoverwaltungskosten für die konzerneigene technische Betreuung und Abwicklung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Ausübung von Drittverwaltungen inkl. Restitutionsabwicklung sowie Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb. Das höhere Defizit gegenüber dem Vorjahr resultiert u. a. aus Altersteilzeitrückstellungen, diese sind für Neuabschlüsse gebildet worden. Ferner sind die Aufwendungen in Vorbereitung der Einführung eines neuen ERP-Systems noch im Geschäftsjahr getätigt worden.

Der Überschuss des sonstigen (neutralen) Geschäftsergebnisses mit 1,3 Mio. € resultiert u. a. aus Erträgen von Ausgleichszahlungen gemäß vertraglicher Vereinbarung mit zwei Unternehmen sowie infolge weiterer periodenfremder Erträge.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis umfasst Zinserträge für gestundete Restkaufgelder sowie Zinserträge aus Geldanlagen und weist einen Überschuss von 3,9 Mio. € auf. Das Steuerergebnis in Höhe von -1,1 Mio. € beinhaltet die Zuführung für die Steuerrückstellung der Organträgerin STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH.



4.2 Sozialrechnung

Ziel der Sozialrechnung ist es, nicht nur über die ökonomischen Leistungen des Konzerns zu berichten, sondern vielmehr den gesellschaftlichen Beitrag der Unternehmenstätigkeit nach seinen Interessensgruppen darzustellen.

SOZIALRECHNUNG	2008		2009	
	T€	%	T€	%
Entstehung durch:				
Mieteingänge	202.366	71,8	210.568	76,6
Öffentliche Fördermittel	31.388	11,1	28.230	10,3
Übrige Erträge	48.214	17,1	36.021	13,1
Unternehmensleistung	281.968	100,0	274.819	100,0
Verbrauch für:				
Mieter	105.569	37,4	106.111	38,6
Standortqualität – Wohnumfeld und Umweltschutz	14.628	5,2	17.991	6,5
Mitarbeiterförderung – Zukunft	2.833	1,0	4.855	1,8
Förderung von Wohneigentum	1.865	0,7	2.017	0,7
Kapitalgeber	58.084	20,6	48.582	17,7
Organisationen/Verbände/Gemeinnützige Träger	273	0,1	281	0,1
Öffentliche Hand	11.175	4,0	10.535	3,8
Unternehmen	87.541	31,0	84.447	30,7

Der Konzern erwirtschaftet über den Vermietungsprozess, die Öffentliche Förderung und die weitere Geschäftstätigkeit 274,8 Mio. €.

Davon sind zugunsten der Mieterinnen und Mieter und zur Aufwertung der Standorte 124,1 Mio. € (45,1%) aufgewendet worden. Über Löhne, Gehälter und Sozialabgaben hinaus sind 4,9 Mio. € für die Mitarbeiterförderung und Zukunftssicherung der Arbeitsplätze investiert worden. Zur Förderung von Wohneigentum hat der Konzern 2,0 Mio. € bereitgestellt. Des Weiteren sind 48,6 Mio. € (17,7%) in Form von Zinsen den Kapitalgebern zugeflossen. Die Öffentliche Hand hat rund 10,5 Mio. € erhalten, davon 8,5 Mio. € für Grundsteuern sowie 1,1 Mio. € für Ertragssteuern.

Zur Erfüllung der Leistungen, die keinem der vorgenannten Bereiche zuzuordnen sind, standen dem Konzern 84,4 Mio. € (30,7%) der Unternehmensleistung zur Verfügung. Der Werteverzehr infolge der Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen und anderen Aufwendungen beträgt 72,6 Mio. €, so dass ein Überschuss von 11,8 Mio. € erwirtschaftet werden konnte.

5. Finanzlage

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2008		2009		Veränderung	
	Konzern	STADT UND LAND	Konzern	STADT UND LAND	Konzern	STADT UND LAND
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	34.557,7	29.099,6	51.341,2	34.925,3	16.783,5	5.825,7
davon Tilgungspotenzial	33.282,2	20.968,8	36.313,2	23.280,6	3.031,0	2.311,8
aus Finanzierungstätigkeit	-72.856,3	-65.083,5	-51.754,0	-37.002,5	21.102,3	28.081,0
aus Investitionstätigkeit	4.880,6	6.775,9	1.741,6	2.148,5	-3.139,0	-4.627,4
Veränderung der liquiden Mittel	-33.418,0	-29.208,0	1.328,8	71,3	34.746,8	29.279,3
Entwicklung der liquiden Mittel						
01.01. des Jahres	73.915,2	51.863,1	40.497,2	22.655,1	-33.418,0	-29.208,0
Veränderung	-33.418,0	-29.208,0	1.328,8	71,3	34.746,8	29.279,3
31.12. des Jahres	40.497,2	22.655,1	41.826,0	22.726,4	1.328,8	71,3

Die liquiden Mittel des Konzerns liegen zum Bilanzstichtag bei 41,8 Mio. € (ohne Mietkautionen) und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. € erhöht.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 51,3 Mio. € (Vorjahr: 34,6 Mio. €). Die Verbesserung in Höhe von 16,8 Mio. € resultiert vorrangig aus einer Stärkung der Ergebnissituation der Hausbewirtschaftung über Leerstandsabbau, optimiertes Forderungsmanagement und Zinseinsparungen.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 21,1 Mio. € geringer ausgefallen. Obgleich für das Jahr 2009 keine außerplanmäßigen Tilgungen geplant waren, konnten aufgrund einer positiven Liquiditätsentwicklung Sondertilgungen in Höhe von 20,7 Mio. € (Vorjahr 44,9 Mio. €) vorgenommen werden. Die vertragliche Tilgung beläuft sich auf 40,8 Mio. € (Vorjahr: 39,5 Mio. €).

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit (Desinvestition) werden die Auszahlungen für werterhöhende Baumaßnahmen, die Ausleihungen an Restkaufgeldern sowie die Einnahmen aus Vermögensabgängen ausgewiesen.



6. Vermögenslage

Konzern

VERMÖGENSAUFBAU KONZERN per 31. 12. des Jahres	2008		2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich	1.710.139	96,9	1.670.746	96,9	-2,3
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.635.395	92,7	1.599.487	92,8	-2,2
Finanzanlagen	68.176	3,9	65.863	3,8	-3,4
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	6.568	0,3	5.396	0,3	-17,8
Kurz- und mittelfristiger Bereich	53.091	3,1	53.369	3,1	0,5
zum Verkauf bestimmte Grundstücke	2.983	0,2	2.983	0,2	0,0
übriges Vorratsvermögen	1.031	0,1	855	0,1	-17,1
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände, RAP	8.580	0,5	7.705	0,4	-10,2
Flüssige Mittel	40.497	2,3	41.826	2,4	3,3
Vermögen gesamt	1.763.230	100,0	1.724.115	100,0	-2,2
Passiva					
Langfristiger Bereich	1.690.199	95,8	1.635.174	94,8	-3,3
Eigenkapital	316.468	17,9	328.248	19,0	3,7
Rückstellungen	45.601	2,6	32.001	1,9	-29,8
Fremdmittel und langfristige RAP	1.328.130	75,3	1.274.925	73,9	-4,0
Kurz- und mittelfristiger Bereich	73.031	4,2	88.941	5,2	21,8
Rückstellungen	54.001	3,0	73.773	4,3	36,6
Verbindlichkeiten	19.030	1,2	15.168	0,9	-20,3
Kapital gesamt	1.763.230	100,0	1.724.115	100,0	-2,2
Eventualverbindlichkeiten mit modifiziertem Forderungserlass	231		231		0,0

Das langfristige Vermögen von 1.670,8 Mio. € wird nahezu vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 1.635,2 Mio. € gedeckt.

Die langfristigen Fremdmittel sind im Saldo durch Neuaufnahmen für die Bautätigkeit, laufend zufließende Aufwendungsdarlehen und vertragliche sowie außerplanmäßige Tilgungen um 53,2 Mio. € zurückgeführt worden.

Die Liquidität 1. Grades (Barliquidität) deckt zum Bilanzstichtag 53,7% der kurzfristigen Verbindlichkeiten. Die Liquidität 2. Grades erreicht ein Deckungsverhältnis von 69,3% und die Liquidität 3. Grades von 160,4%.

LIQUIDITÄTSGRADE

	2008		2009	
	Konzern	STADT UND LAND	Konzern	STADT UND LAND
Liquidität 1. Grades (Barliquidität)	51,7	42,6	53,7	44,3
Liquidität 2. Grades (Liquidität auf kurze Sicht)	67,7	57,0	69,3	62,6
Liquidität 3. Grades (Liquidität auf mittlere Sicht)	155,5	141,8	160,4	155,4

STADT UND LAND

VERMÖGENSAUFBAU STADT UND LAND

per 31.12. des Jahres	2008		2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich	1.245.447	97,3	1.212.958	97,2	-2,6
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.027.441	80,3	1.002.933	80,4	-2,4
Finanzanlagen	198.387	15,5	196.070	15,7	-1,2
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	2.441	0,2	2.174	0,2	-10,9
Ford. Darlehen Geschäftsbesorgung	17.178	1,3	11.781	0,9	-31,4
Kurz- und mittelfristiger Bereich	33.574	2,7	34.767	2,8	3,6
zum Verkauf bestimmte Grundstücke	2.172	0,2	2.172	0,2	0,0
übriges Vorratsvermögen	1.001	0,1	833	0,1	-16,8
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände, RAP	7.746	0,6	9.036	0,7	16,7
Flüssige Mittel	22.655	1,8	22.726	1,8	0,3
Vermögen gesamt	1.279.021	100,0	1.247.725	100,0	-2,4
Passiva					
Langfristiger Bereich	1.216.747	95,1	1.171.390	93,9	-3,7
Eigenkapital	304.126	23,8	315.809	25,3	3,8
Rückstellungen	40.112	3,1	26.922	2,2	-32,9
Fremdmittel und langfristige RAP	872.509	68,2	828.659	66,4	-5,0
Kurz- und mittelfristiger Bereich	62.274	4,9	76.335	6,1	22,6
Rückstellungen	48.151	3,8	67.597	5,4	40,4
Verbindlichkeiten	14.123	1,1	8.738	0,7	-38,1
Kapital gesamt	1.279.021	100,0	1.247.725	100,0	-2,4
Eventualverbindlichkeiten mit modifiziertem Forderungserlass	231		231		0,0



Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände hat sich durch planmäßige Abschreibungen (31,1 Mio. €) und Verkäufen aus Wohnungseigentumsanlagen sowie Streubesitz verringert. Den Abgängen des Sachanlagevermögens stehen Zugänge (u. a. Fotovoltaikanlagen, bauliche Maßnahmen in Tempelhof, Schöneberg und Neukölln) in Höhe von 9,1 Mio. € gegenüber.

Die Finanzanlagen beinhalten Buchwertansätze der Tochtergesellschaften sowie die Ausleihungen von gestundeten Restkaufgeldern.

Das Gesellschafterdarlehen an die WoGeHe für die Geschäftsbesorgung durch die STADT UND LAND wird bis zum 31. Dezember 2009 gestundet und ab 1. Januar 2010 gemäß Tilgungsplan zu einem Zins von 3% sowie einer Tilgung von 3% bedient. In Anbetracht der positiven Liquiditätsentwicklung im Jahr 2009 hat die WoGeHe eine außerplanmäßige Tilgung des Geschäftsbesorgungsdarlehens in Höhe von 13,3 Mio. € vorgenommen. Der Darlehensstand zum Bilanzstichtag beträgt 11,8 Mio. €.

Der Jahresüberschuss der STADT UND LAND nach Gewinn- und Verlustübernahme auf Basis der mit den Tochtergesellschaften WoGeHe und Facility GmbH im Jahr 2008 geschlossenen Ergebnisabführungsverträgen beträgt 11,7 Mio. €. Davon sind 10% den Gewinnrücklagen zugeführt worden.

Wesentliche finanzwirtschaftliche Kennzahlen haben sich auch im Jahr 2009 verbessert. So beträgt der Anteil des Eigenkapitals des Konzerns zum Bilanzstichtag 19,0% (Vorjahr: 17,9%) des Bilanzvolumens. Infolge des Entschuldungsprozesses sinkt die Verschuldung von 511,81 €/m² (nur STADT UND LAND: 531,40 €/m²) auf 493,46 €/m² (nur STADT UND LAND: 507,30 €/m²). Angesichts dieser Entwicklung sinkt die Kapitaldienstbelastung (Zinsen und Tilgung in Relation zum Umsatz aus Mieten und Förderung) von 56,9% (nur STADT UND LAND: 53,0%) im Vorjahr auf 52,6% (nur STADT UND LAND: 50,1%) im abgeschlossenen Geschäftsjahr – obwohl der Rückgang der Fördermittel nicht vollständig durch das Ausschöpfen von Mieterhöhungspotenzialen ausgeglichen werden konnte.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	2008		2009	
	Konzern	STADT UND LAND	Konzern	STADT UND LAND
Eigenkapital/Bilanzvolumen	17,9%	23,8%	19,0%	25,3%
Deckungsverhältnis langfristige Passiva zu langfristigen Aktiva	98,8%	97,7%	97,9%	96,6%
objektbezogene Restschulden gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (inkl. nicht pass. AWD)	511,81 €/m ²	531,40 €/m ²	493,46 €/m ²	507,30 €/m ²
Kapitaldienstanteil ohne Sondertilgung auf Umsatz aus Mieten und Förderung	56,9%	53,0%	52,6%	50,1%
mittlerer Fremdkapitalkostensatz	4,9%	4,7%	4,3%	4,4%

7. Nachtragsbericht

Vorgänge, die für die Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der STADT UND LAND von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem 31. Dezember 2009 nicht eingetreten.



8. Chancen und Risiken

Risikomanagementsystem der STADT UND LAND

Das vornehmliche Ziel des konzernübergreifenden Risikomanagementsystems ist die systematische und frühzeitige Identifikation, Analyse, Vermeidung, Bewältigung und Überwachung aller unternehmerischen Risiken, die zu Leistungsstörungen des Unternehmens gegenüber seinen Markt- und Finanzierungspartnern oder gar zu einer Bestandsgefährdung führen könnten. Von zentraler Bedeutung für das Risikomanagementsystem sind:

Das interne Überwachungssystem

- organisatorische Sicherungsmaßnahmen
- interne Revision und Kontrollen

Das Risiko-Controlling

- mittel- und langfristige Planung mit Erfolgsrechnung, Bilanz-, Finanz- und Investitionsplanung
- vierteljährliche Analyse der Plan-/Ist-Abweichungen mit jeweils aktueller Hochrechnung des Jahresergebnisses
- vierteljährliches Erstellen von Kennzahlenberichten für die Bereiche Hausbewirtschaftung, Betriebswirtschaft und Organisation sowie Abgleich mit externen Benchmarks
- Erstellen eines Risikoberichtes für das kommende Geschäftsjahr sowie vierteljährliches Risikomonitoring
- laufende kaufmännische und technische Steuerung und Kontrolle von Bauprojekten
- Steuerung und Kontrolle aller Verträge im Rahmen des Vertragscontrollings

Das Frühwarn-System

- jährliche Werthaltigkeitsprüfung des Anlagevermögens und kontinuierliche Überwachung (quartalsweise) der Verwaltungseinheiten, die ein Bewertungsrisiko ausweisen
- Plan-/Ist-Abgleich der Key Performance Indikatoren für die Geschäftsfelder Bestandsmanagement, Immobilienhandel, Finanzierung und Personal im Rahmen der monatlichen Berichterstattung
- Herausgabe eines jährlichen Markttrendberichtes zur frühzeitigen Erkennung von Markt- und Wettbewerbsrisiken bzw. -chancen

Die vorgenannten Instrumente zur internen Risikosteuerung dienen auch als Grundlage für die Quartalsberichterstattung gegenüber Aufsichtsrat und Gesellschafter.

Für den Konzern und seine Tochtergesellschaften sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Marktentwicklung

Der Konzern geht davon aus, dass mit der Schaffung eines Wissenschaftsstandortes in Schöneberg sowie der Schließung des Flughafens Tempelhof kurz-/mittelfristig Marktpotenziale erschlossen werden können. Auch der Standort Treptow-Köpenick weist aufgrund der Schaffung vieler neuer Arbeitsplätze durch den Großflughafen BBI und den Wirtschaftsstandort Adlershof ein besonders großes Wachstumspotenzial auf.

Hingegen sind auch weiter schwierige Marktbedingungen in Hellersdorf zu erwarten. In Anbetracht des hier prognostizierten Bevölkerungsrückgangs sollen mittels eines differenzierten Standortmarketings sowie durch die Kooperation mit der Hellersdorfer WohnTheke das Image der Großsiedlung aufgewertet und die Bindung der Bewohner an Hellersdorf gefördert werden.

Portfolioentwicklung

An den Standorten mit einer prognostizierten positiven Marktentwicklung wird mit Mietsteigerungen gerechnet. Weitere Mieterhöhungspotenziale werden für einen Teil der Treptower Plattenbauwohnungen unterstellt, da hier sukzessive die Mietdeckelungen auslaufen. Dies gilt auch für einige Wohnanlagen in Hellersdorf. Verbunden mit der Investitionsentscheidung für den Flughafen BBI geht der Konzern von einem Erstarren der Standorte Altglienicke und Rudow sowie einer etwas schwächeren Entwicklung in Lichtenrade ab dem Jahr 2011 aus. Der Mietspiegel 2009 hat sich zugunsten des Konzerns für die tendenziell unterbewerteten Wohnungsbestände der 20er und 30er Jahre entwickelt. Bei diesen Objekten ist mit Mieterhöhungspotenzialen zu rechnen. Darüber hinaus ergeben sich Mieterhöhungsmöglichkeiten im Zuge der Sanierung und Aufwertung von Objekten in Tempelhof und Schöneberg. Hingegen werden im Bestand des sozialen Wohnungsbaus der STADT UND LAND weiterhin Mietverzichte erforderlich sein. Das derzeitige Mietniveau in einigen großen Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus erlaubt es in vielen Fällen nicht mehr, den planmäßigen Förderungsabbau durch Mieterhöhungen zu kompensieren.

Die Erlösschmälerungen werden in den nächsten Jahren auf dem Niveau des Jahres 2009 stagnieren. So werden erfahrungsgemäß die sanierungsbedingten Leerstände in Anbetracht der verstärkten Baumaßnahmen leicht steigen. Die im Jahr 2009 begonnenen Baumaßnahmen in Tempelhof mit sehr starken Eingriffen in die Bausubstanz haben gezeigt, dass die Belastungen für die Mieter sehr hoch sind und mit baubedingten Leerständen sowie Mietsnächlässen zu rechnen ist.

Die Leerstände, insbesondere in der Großsiedlung Hellersdorf, sollen weiter gesenkt werden. Durch eine kontinuierliche Verbesserung im Produktmarketing sowie des Vertriebs wird der Vermietungsprozess gestärkt. Dabei stellt das Hervorheben von Alleinstellungsmerkmalen bezüglich Ausstattung, punktueller Lagevorteile oder besonderer Serviceleistungen einen wichtigen Bestandteil der künftigen Produktpräsentation dar. Als eine besondere Stärke, die es auch in Zukunft zu pflegen gilt, zeigt sich die gute Mieterbindung. Dies hat die Mieterbefragung im Jahr 2009 deutlich gemacht. So sind 80 % der Mieter zufrieden und sehr zufrieden mit der Wohnsituation, der Wohnumgebung und den Leistungen des Vermieters.

Die künftige Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft ist mit Blick auf die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise gegenwärtig schwer einschätzbar. Es bedarf einer intensiven Beobachtung und Analyse dieser Entwicklung, um frühzeitig zu reagieren. An dem konsequenten Einsatz von Mietschuldenberatern wird festgehalten.

Betriebsrisiken

Sollten sich die gesetzlichen Anforderungen, wie im 2. Halbjahr 2009 diskutiert, für eine Kappung der Mieten bei Neuvermietung bzw. für eine Deckelung der Modernisierungumlagen verschärfen, sind hiervon in erster Linie Objekte, die im Bauplan aufgenommen worden sind, betroffen. Mit einer Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten ist die Refinanzierung der Baumaßnahmen nicht gesichert.



Risiko vertraglicher Ausgleichszahlungen von Grundstücksverkäufen

Die STADT UND LAND hat in der Vergangenheit Immobilienpakete veräußert. Die abschließende gutachterlich gestützte Untersuchung, ob der Erwerber seinen vertraglichen Verpflichtungen in der entsprechenden Qualität und dem erforderlichen Umfang bis Ende des Jahres 2009 nachkam, ist noch nicht abgeschlossen. Daraus resultieren eventuelle Risiken für die STADT UND LAND und möglicherweise müssen finanzielle Ausgleichszahlungen geleistet werden.

Kreditverbindlichkeiten und Zinsentwicklung

Die Finanzierungstätigkeit des Konzerns wird maßgeblich von der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt beeinflusst. So hat der Konzern im Jahr 2009 von dem nach wie vor günstigen Zinsniveau profitiert. Um zukünftige Zinsrisiken zu vermeiden, wird durch Inanspruchnahme von (Forward-)Derivaten, vorzeitigen Umfinanzierungen und Vorprolongationen ein aktives Zinssicherungsmanagement betrieben.

9. Prognosebericht 2010

Die strategische Unternehmensplanung bis zum Jahr 2018 ist auf eine nachhaltige wirtschaftliche Stabilisierung der STADT UND LAND ausgerichtet. An alle Bereiche stellt diese Planung hohe Leistungsanforderungen. Wesentliche Schwerpunkte hierbei sind der Ausgleich des demografischen Wandels bei der Personalstruktur, die aktive Steuerung des Portfoliomanagements, die Optimierung von Vermietungs- und Mieterbetreuungsprozessen sowie der geplante Zukauf von Immobilien. Hierdurch soll der Verlust durch die erfolgten Wohnungsabgänge ausgeglichen werden.

Hausbewirtschaftung

Die Kernbestände werden weiterhin kontinuierlich hinsichtlich deren zukunftsfähiger Nutzung überprüft und weiterentwickelt. Das erfolgt insbesondere im Rahmen von bautechnischen und infrastrukturellen Maßnahmen. Im Geschäftsjahr 2010 sind insgesamt für den Konzern Investitionen in Höhe von 22,5 Mio. € für den Hausbesitz geplant. Die Erhöhung von Wohnungsmieten erfolgt orientiert am Berliner Mietspiegel auf Basis differenzierter Mietpreiskonzepte. Dabei finden soziale Komponenten sowie Lagevor- bzw. -nachteile gebührend Beachtung.

Wirtschaftsplanung 2010

Im Dezember 2009 ist die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2010 von der Geschäftsführung dem Aufsichtsrat vorgelegt worden. Insgesamt liegt die Wirtschaftsplanung positiv im Planungskorridor der strategischen Planung bis zum Jahr 2018. Der Aufsichtsrat hat der vorgelegten Planung für das Jahr 2010 zugestimmt.

Informations- und Kommunikationstechnik

Die Software SAP/Blue Eagle soll zum 1. Januar 2011 das bestehende Wohndata-System ersetzen. Im 1. Halbjahr 2010 werden dafür die Fachkonzepte von den verantwortlichen Bereichen erarbeitet. Diese beschreiben die genaue Umsetzung der Anforderungen an die neue Unternehmens-Software. Zum Jahresende 2010 ist die intensive Schulungsphase für jeden Mitarbeiter im Unternehmen geplant. Weiterhin ist für die Mitarbeiter im 1. Quartal 2011 eine Unterstützungsphase am Arbeitsplatz (Coaching) durch den Softwarehersteller vorgesehen.

Ergebnisentwicklung

Die Geschäftsführung geht für das Jahr 2010 von einem positiven Jahresverlauf aus und kalkuliert für den Konzern einen Endbestand an liquiden Mitteln i. H. v. 28,2 Mio. €, wovon 9,8 Mio. € auf die STADT UND LAND entfallen. Des Weiteren wird geplant, mit einem Jahresüberschuss i. H. v. 9,3 Mio. € abzuschließen.

Berlin, 26. Februar 2010

Konzern
STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Jürgen Marx



Michael Niestroj



Anlage zum Konzernlagebericht und Lagebericht der STADT UND LAND

Deutscher Corporate Governance Kodex

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 8. Juli 2005 sind die Geschäftsführer und der Aufsichtsrat der STADT UND LAND dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils gültigen, von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung, unterworfen.

Der Corporate Governance umfasst das gesamte System der Leitung und Überwachung eines Unternehmens, einschließlich seiner Organisation, seiner geschäftspolitischen Grundsätze und seiner Leitlinien, zu deren Anwendung die Organe des Konzerns ohnehin verpflichtet sind. Gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex erklären die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat Folgendes:

Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Alle Unternehmensangelegenheiten von Relevanz sind von der Geschäftsführung offen gelegt worden. Die außerhalb der Organe stehenden Personen wurden auf ihre Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen grundsätzlich unter Beteiligung der Geschäftsführung abgehalten. Es sind lediglich Tagesordnungspunkte über Personalangelegenheiten ohne Teilnahme der Geschäftsführung behandelt worden. Die Sitzungen des Personalausschusses fanden generell ohne die Geschäftsführung statt.

Die strategischen Unternehmensplanungen sind mit dem Aufsichtsrat abgestimmt worden; die Geschäftsführung hat regelmäßig über den Umsetzungsstand berichtet. Die Geschäftsführung hat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung vorgelegt. Neben den Regelungen im

Gesellschaftsvertrag bestehen eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in schriftlicher Form unter Hinzufügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen; der zeitliche Vorlauf der übersendeten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war ausreichend (zwei Wochen vor der Sitzung) und entsprach der vorgegebenen Frist laut Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat. Soll-/Ist-Vergleiche sind vorgenommen, Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dargestellt worden. Maßnahmen zur eventuell erforderlichen Gegensteuerung wurden in umsetzungsfähiger Form vorgeschlagen.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen; sie haben die Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführung bzw. Aufsichtsrats gewahrt. Die D&O-Versicherung ist ohne Selbstbehalt für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat abgeschlossen worden.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat ausschließlich im Interesse des Unternehmens und dessen nachhaltiger Wertsteigerung gearbeitet; das Unternehmen benachteiligende Tätigkeiten sind nicht ausgeübt worden. Für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien wurde von der Geschäftsführung Sorge getragen. Das Unternehmen verfügt über ein wirksames Risikomanagement und über ein Risikocontrolling. So wird regelmäßig ein differenzierter Kennzahlenspiegel erarbeitet, der die wichtigsten Kenngrößen der Hausbewirtschaftung, der Betriebswirtschaft und der Organisation enthält und damit jederzeit Aufschluss gibt über den Stand

des Unternehmens sowie über etwaige Chancen und Risiken in der Entwicklung. Für die Bestandsbewirtschaftung bestehen Frühwarnkennziffern, die regelmäßig Teil des monatlichen Berichtswesens und damit ein integraler Bestandteil des im Unternehmen eingesetzten Management-Informationssystems sind. Ferner wird jährlich ein Risikobericht erstellt. In das Risikomanagementsystem ist der Aufsichtsrat eingebunden. Die Geschäftsführung informiert regelmäßig in den Aufsichtsratssitzungen im Rahmen von Quartalsberichten über den Geschäftsverlauf, zu Plan-/Ist-Abweichungen sowie zum Stand des Risikomonitorings.

Es liegt eine überarbeitete und vom Aufsichtsrat im Oktober 2009 genehmigte Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung vor, die die Zusammenarbeit in der Geschäftsführung regelt. Ferner besteht ein vom Aufsichtsrat beschlossener Geschäftsverteilungsplan aus dem Jahr 2007. Ein Vorsitzender/Sprecher der Geschäftsführung ist nicht bestimmt worden. Eine Beschlussmehrheit wurde nicht festgelegt.

Die Vergütung setzt sich aus einem Fixum und aus einer Erfolgsbeteiligung zusammen. Der variable Teil der Vergütung erfolgte auf Basis einer Zielvereinbarung, die im Mai 2009 für das Geschäftsjahr 2009 abgeschlossen worden ist. Die Vergütung wurde unter Beachtung der Aufgaben und Leistungen der einzelnen Mitglieder der Geschäftsführung, der aktuellen und erwarteten wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und durch Branchen- und Umfeldvergleiche festgelegt; bei der Festlegung der Vergütungen sind andere Bezüge nicht berücksichtigt worden. Über die Vergütungsregelungen hat der Aufsichtsrat nicht im Plenum beraten und entschieden. Die Zielvereinbarungen sind mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden erarbeitet und dem Personalausschuss zur Erörterung und Beschlussfassung vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat wurde über den Abschluss der Zielvereinbarungen in Kenntnis gesetzt. Auf Grundlage der Zielvereinbarungen wird die Höhe der

Prämie nach Ablauf des Geschäftsjahres durch den Wirtschaftsprüfer geprüft und im Anschluss durch den Personalausschuss des Aufsichtsrates beraten und beschlossen. Die jährliche Gesamtvergütung der einzelnen Mitglieder der Geschäftsführung wird individualisiert im Anhang zum Jahresabschluss ausgewiesen. Die ausgewiesene Vergütung umfasst das Fixum 2009 und die Prämie 2008. Im Geschäftsjahr 2009 sind keine Abfindungen an Mitglieder der Geschäftsführung gezahlt worden.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag, der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wahrgenommen. Er ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen worden. Der Gesellschaftsvertrag wurde im Jahr 2009 überarbeitet und notariell beurkundet. Ferner wurde auch die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung geändert und durch Beschluss des Aufsichtsrates im Oktober 2009 in Kraft gesetzt. Der aktualisierten Fassung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wurde ebenfalls, mit Ausnahme der Regelungen zum Personalausschuss, zugestimmt. Sobald die vollständige, aktualisierte Geschäftsordnung des Aufsichtsrates dem Gesellschafter vorliegt, erfolgt der Beschluss. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprechen den Erfordernissen des Unternehmens.

Die Anstellungs- und Vergütungsregelungen für Mitglieder der Geschäftsführung werden im Personalausschuss beschlossen. Regelungen für die Bestellung und das Ausscheiden von Mitgliedern der Geschäftsführung werden durch den Aufsichtsrat festgelegt. Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für die Geschäftsführer bestimmt. Im Jahr 2009 sind keine diesbezüglichen Entscheidungen zu treffen gewesen.



Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung besteht ein regelmäßiger Kontakt, es werden die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement beraten. Für den Aufsichtsrat gab es außerhalb der Aufsichtsratsitzungen keine wichtigen Ereignisse, über die er hätte unterrichtet werden müssen.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Bau- und Grundstücksausschuss
- Personalausschuss

Der Aufsichtsratsvorsitzende ist nicht Vorsitzender des Prüfungsausschusses; Vorsitzender ist kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung. Bewertungsfragen von Immobilien werden im Rahmen der Beratungen zu den Jahresabschlüssen und den Wirtschaftsplanungen im Prüfungsausschuss und im Aufsichtsrat beraten.

Der Personalausschuss hat im Jahr 2005 vom Aufsichtsrat Entscheidungskompetenzen übertragen bekommen.

Der Aufsichtsrat ist von den Vorsitzenden der Ausschüsse über Ergebnis und Inhalt der Ausschusssitzungen informiert worden. Die Protokolle der Ausschusssitzungen wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Keines der Aufsichtsratsmitglieder hat mehr als die gemäß § 100 Abs. 2 AktG maximal zulässige Anzahl an Aufsichtsratsmandaten wahrgenommen. Lediglich ein Aufsichtsratsmitglied hat in seiner Funktion als Vorstandsvorsitzender sowie in Abstimmung mit dem Gesellschafter eine geringfügig höhere Anzahl an Mandaten wahrgenommen. Dies ist mehr, als es der Corporate Governance Kodex für Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin mit maximal fünf Aufsichtsratsmandaten empfiehlt.

Zwei Aufsichtsratsmitglieder sind zugleich Mitglied des Aufsichtsrates zweier Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin im Bereich der Wohnungswirtschaft.

Die Vergütung besteht aus einer festen Vergütung und Sitzungsgeldern, die beide vom Gesellschafter festgelegt wurden. Sonderleistungen sind nicht gezahlt worden. Im Anhang erfolgt der Ausweis der Gesamtvergütungen.

Die mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung abgestimmte und dem Personalausschuss zur Beschlussfassung vorgelegte Zielvereinbarung wurde dem Gesellschafter zur Kenntnis gegeben.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratsitzungen teilgenommen.

Der Aufsichtsrat prüft regelmäßig seine Effizienz durch die laufende Kontrolle seiner Beschlüsse und Anregungen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2009 mit externer Unterstützung/Moderation eine Effizienzprüfung durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung wurden keine Feststellungen getroffen, die eine eingeschränkte Effizienz erkennen lassen.

Interessenkonflikte

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben die Regeln des Wettbewerbsverbots beachtet. Sie haben weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungerechtfertigt gewährt. Der Geschäftsführung ist kein Fall der Vorteilsannahme oder -gewährung bei den Beschäftigten des Unternehmens bekannt geworden.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben die Unternehmensinteressen gewahrt und keine persönlichen Interessen verfolgt.

Interessenkonflikte liegen nicht vor. Ein Mitglied des im Jahr 2007 bestellten Aufsichtsrates hat in der Aufsichtsratsitzung erklärt, dass alle Gesellschaften seines Konzerns weiterhin Geschäfte mit Mitbewerbern der STADT UND LAND tätigen werden.

Geschäfte mit dem Unternehmen durch Mitglieder der Geschäftsführung oder ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahe stehenden Unternehmen sind nicht getätigt worden. Es wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Unternehmen abgeschlossen. Ein Mitglied des Aufsichtsrates ist Vorstandsvorsitzender einer Bank, die Kreditgeberin des Konzerns ist.

Nach Zustimmung durch den Personalausschuss im Jahr 2005 hat ein Mitglied der Geschäftsführung die Berufung in den Aufsichtsrat eines der Wohnungswirtschaft nahe stehenden Beratungsinstituts angenommen und die bisherige Beiratstätigkeit in einem Bankinstitut weitergeführt. Im Jahr 2007 hat der Personalausschuss der Berufung eines Mitglieds der Geschäftsführung in den Beirat eines mit dem Konzern in Geschäftsbeziehung stehenden Softwareunternehmens zugestimmt. Ferner hat im Jahr 2008 der Personalausschuss der Berufung eines Mitglieds der Geschäftsführung in den Beirat eines Berliner Versor-

gungsunternehmens sowie der Berufung als ehrenamtliches Vorstandsmitglied einer gemeinnützigen Stiftung die Zustimmung erteilt.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung und den Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. Angehörigen dieser Organmitglieder wurden keine Darlehen gewährt.

Transparenz

Tatsachen im Tätigkeitsbereich des Unternehmens, die nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage bzw. auf den allgemeinen Geschäftsverlauf hatten, sind im Aufsichtsrat behandelt worden. Aufsichtsrat und Gesellschafter wurden darüber unverzüglich unterrichtet; Unternehmensinformationen (u. a. Geschäftsberichte) werden auch über das Internet veröffentlicht.

Rechnungslegung

Der Jahresabschluss 2008 wurde entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen (HGB) bis 27. Februar 2009 aufgestellt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erfolgte am 6. März 2009. Der Beschluss des Gesellschafters zum Jahresabschluss 2008 ist am 26. Mai 2009 gefasst worden. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet. Der Jahresabschluss führt die Beteiligungsunternehmen des Unternehmens auf. Die Quartalsberichterstattung erfolgte immer 30 Tage nach Quartalsende an das strategische Beteiligungscontrolling des Landes Berlin/BBU. Die Zwischenberichte in Form von Quartalsberichten sind vom Aufsichtsrat mit der Geschäftsführung erörtert worden.



Abschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat vom Abschlussprüfer die Erklärung erhalten, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen – auch nicht mit Organen des Abschlussprüfers – und dem Unternehmen/seinen Organmitgliedern bestehen; an der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe bzw. der Prüfungsleiter bestehen keine Zweifel. Der Abschlussprüfer ist aufgefordert worden, den Aufsichtsratsvorsitzenden bei Vorliegen möglicher Befangenheitsgründe unverzüglich zu unterrichten; der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgebracht.

Auf Basis der Beschlussfassung des Gesellschafters hat der Aufsichtsratsvorsitzende dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag erteilt und mit ihm die Honorarvereinbarung getroffen.

Es bestehen keine Feststellungen und Vorkommnisse während der Abschlussprüfung über die der Aufsichtsrat zu unterrichten ist.

Der Abschlussprüfer hat an der Bilanzsitzung des Jahresabschlusses 2008 des Aufsichtsrates teilgenommen und berichtete über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung.

Die Entsprechenserklärung ist im Anhang zum Lagebericht abgegeben und dem Gesellschafter zugänglich gemacht worden. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH und STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH haben die jeweilige Entsprechenserklärung ebenfalls gegenüber ihrem Gesellschafter abgegeben.

Jahresabschlüsse

Konzern und STADT UND LAND

Finanzlage – Konzern	43
Bilanz – Konzern	44
Gewinn- und Verlustrechnung – Konzern	46
Verbindlichkeitspiegel – Konzern	47
Entwicklung des Anlagevermögens – Konzern	48
Finanzlage – STADT UND LAND	51
Bilanz – STADT UND LAND	52
Gewinn- und Verlustrechnung – STADT UND LAND	54
Verbindlichkeitspiegel – STADT UND LAND	55
Entwicklung des Anlagevermögens – STADT UND LAND	56
Bilanzergebnis – STADT UND LAND	58
Anhang zum Jahresabschluss Konzern und STADT UND LAND	59
Bestätigungsvermerke	71

Finanzlage – Konzern zum 31. Dezember 2009

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2009		2008	
	T€		T€	
Aus laufender Geschäftstätigkeit				
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	11.779,7		7.787,7	
Abschreibungen auf				
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	43.927,8		44.594,3	
Finanzlage	0,0		178,3	
Geldbeschaffungskosten	305,1		321,6	
andere Rechnungsabgrenzungsposten	866,8		184,0	
Zuschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungskorrekturen nach § 36 DMBilG	-9,3		-25,2	
Zuschreibungen auf Finanzanlagen	-178,2		-1.612,2	
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-7.170,3		-9.118,1	
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Finanzanlagen	-89,8		0,0	
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-13.599,6		-9.447,2	
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwände/Erträge	481,0		419,0	
Tilgungspotenzial	36.313,2	36.313,2	33.282,2	33.282,2
Veränderungen				
im Umlaufvermögen	-854,2		2.334,0	
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	-13,6		-1.982,8	
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	19.771,8		9.016,7	
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	-3.861,2		-8.070,9	
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-14,8		-21,5	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	51.341,2		34.557,7	
Aus Finanzierungstätigkeit				
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-40.785,9		-39.497,5	
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen	-4.472,7		-6.215,3	
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	9.702,0		11.496,5	
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	0,0		0,0	
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-20.670,1		-44.855,3	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-51.754,0		-72.856,3	
Aus Investitionstätigkeit				
Investitionen in				
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-13.551,5		-9.316,1	
Finanzanlagen	-3.623,1		-4.498,2	
Abgänge von				
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	12.716,8		13.340,3	
Finanzanlagen	6.199,4		5.354,6	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.741,6		4.880,6	
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.328,8		-33.418,0	
Entwicklung des Finanzmittelbestandes				
Stand 1. Januar	40.497,2		73.915,2	
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.328,8		-33.418,0	
Stand 31. Dezember	41.826,0		40.497,2	



Bilanz – Konzern

zum 31. Dezember 2009

AKTIVA	31. 12. 2009	31. 12. 2008
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.730.311,00	336.426,00
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	27.490,12	0,00
	1.757.801,12	336.426,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.541.954.839,52	1.558.732.548,81
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.800.129,31	55.694.809,61
3. Grundstücke ohne Bauten	8.817.138,53	8.863.667,41
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.721.256,45	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.166.084,00	2.955.430,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.565.861,70	1.491.126,96
7. Anlagen im Bau	4.963.915,82	6.767.891,71
8. Bauvorbereitungskosten	739.635,82	203.311,26
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	350.388,81
	1.597.728.861,15	1.635.059.174,57
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.174.715,47	2.139.612,47
2. Sonstige Ausleihungen	63.688.169,17	66.036.153,50
	65.862.884,64	68.175.765,97
Anlagevermögen gesamt	1.665.349.546,91	1.703.571.366,54
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	2.983.415,62	2.983.415,62
2. Unfertige Leistungen	67.050.264,74	64.611.020,69
3. Andere Vorräte	855.097,48	1.031.142,15
	70.888.777,84	68.625.578,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.067.433,80	3.342.662,11
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	625.923,37	799.767,42
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	81.699,30	294.134,72
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	114.035,23	162.680,10
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	52.540,38	56.486,67
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.741.787,74	3.932.920,54
	7.683.419,82	8.588.651,56
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	41.825.962,26	49.356.331,13
Umlaufvermögen gesamt	120.398.159,92	126.570.561,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	2.173.595,65	2.396.228,35
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.260.610,64	4.196.267,04
	5.434.206,29	6.592.495,39
Bilanzsumme	1.791.181.913,12	1.836.734.423,08

PASSIVA	31. 12. 2009	31. 12. 2008
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	165.020.550,00	165.020.550,00
II. Kapitalrücklage	541.330,55	541.330,55
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.325.046,57	58.325.046,57
IV. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	24.167.290,33	22.998.864,23
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	45.017.835,70	37.944.416,51
4. Besondere Gewinnrücklagen	12.437.789,77	12.342.351,12
	93.844.870,68	85.507.586,74
V. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	11.779.699,64	7.787.741,75
2. Entnahmen aus den besonderen Gewinnrücklagen	5.855,16	74.724,17
3. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.168.426,10	-785.935,47
4. Einstellungen in die besonderen Gewinnrücklagen	-101.293,81	-3.111,26
	10.515.834,89	7.073.419,19
Eigenkapital gesamt	328.247.632,69	316.467.933,05
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.156.800,00	1.213.707,00
2. Steuerrückstellungen	1.977.817,92	1.613.042,92
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	37.463.834,55	21.973.798,83
4. Sonstige Rückstellungen	65.175.292,99	74.801.054,95
	105.773.745,46	99.601.603,70
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.278.441.684,92	1.332.432.645,55
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.141.094,33	715.547,12
davon gegenüber Gesellschafter:	0,00 €	
	(Vorjahr 615.854,61 €)	
3. Erhaltene Anzahlungen	70.459.014,26	72.448.014,24
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.798.572,55	10.583.667,32
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.379.766,06	1.451.845,61
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.774.584,50	2.521.278,06
7. Sonstige Verbindlichkeiten	153.626,34	484.850,53
davon aus Steuern:	92.079,77 €	
	(Vorjahr 38.984,52 €)	
	1.357.148.342,96	1.420.637.848,43
D. Rechnungsabgrenzungsposten	12.192,01	27.037,90
Bilanzsumme	1.791.181.913,12	1.836.734.423,08



Gewinn- und Verlustrechnung – Konzern

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	€	2009 €	2008 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	231.418.563,54		232.669.139,66
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		171.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	2.002.518,68		2.134.377,14
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	676.574,97		504.184,56
		234.097.657,19	235.478.701,36
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.439.244,06	-2.194.531,16
3. Sonstige betriebliche Erträge		29.790.552,58	38.029.104,13
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-105.619.591,47		-102.507.217,65
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-5.923,26		-221.398,09
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-444.483,29		-492.119,46
		-106.069.998,02	-103.220.735,20
5. Rohergebnis		160.257.455,81	168.092.539,13
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-21.331.720,09		-21.233.906,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-6.000.623,25		-5.854.220,61
davon für Altersversorgung	1.226.862,46 €		
(Vorjahr 1.218.004,63 €)			
		-27.332.343,34	-27.088.127,06
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-43.927.835,13	-44.594.250,16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-31.411.334,58	-35.695.379,91
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.531.898,66	4.012.998,70
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.326.721,44	3.449.048,62
11. Abschreibung auf Finanzanlagen		0,00	-178.281,59
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-48.554.052,61	-58.018.982,90
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		12.890.510,25	9.979.564,83
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1.054.882,89	-2.134.747,51
15. Sonstige Steuern		-55.927,72	-57.075,57
16. Jahresüberschuss		11.779.699,64	7.787.741,75
17. Entnahmen aus den besonderen Gewinnrücklagen		5.855,16	74.724,17
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		-1.168.426,10	-785.935,47
b) in die besonderen Gewinnrücklagen		-101.293,81	-3.111,26
		-1.269.719,91	-789.046,73
19. Bilanzgewinn		10.515.834,89	7.073.419,19

Verbindlichkeitspiegel – Konzern

zum 31. Dezember 2009

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.278.441.684,92 (1.332.432.645,55)	46.572.381,42 (47.295.788,83)	173.761.363,07 (170.580.927,40)	1.058.107.940,43 (1.114.555.929,32)	1.273.772.453,98 (1.325.649.327,24)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.141.094,33 (715.547,12)	1.071.475,58 (631.472,87)	55.695,00 (57.822,00)	13.923,75 (26.252,25)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	70.459.014,26 (72.448.014,24)	70.459.014,26 (72.448.014,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.798.572,55 (10.583.667,32)	1.798.572,55 (10.583.667,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.379.766,06 (1.451.845,61)	1.379.766,06 (1.451.845,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.774.584,50 (2.521.278,06)	2.965.705,35 (1.567.019,82)	808.879,15 (939.103,55)	0,00 (15.154,69)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	153.626,34 (484.850,53)	153.626,34 (484.850,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.357.148.342,96 (1.420.637.848,43)	124.400.541,56 (134.462.659,22)	174.625.937,22 (171.577.852,95)	1.058.121.864,18 (1.114.597.336,26)	1.273.772.453,98 (1.325.649.327,24)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Art der Sicherung	Grundschuldeintragung	845.481,49 T€
	Grundbucheintragung und zusätzlich verbürgt	113.999,63 T€
	modifizierte Ausfallbürgschaft des Landes Berlin	314.291,33 T€
		1.273.772,45 T€



Entwicklung des Anlagevermögens – Konzern

zum 31. Dezember 2009

	BRUTTOWERTE					Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31. 12. 2009 €
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 01.01. 2009 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.783.495,66	1.562.027,20	5.190,48	0,00	0,00	4.340.332,38
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	27.490,12	0,00	0,00	0,00	27.490,12
	2.783.495,66	1.589.517,32	5.190,48	0,00	0,00	4.367.822,50
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.393.730.314,75	5.027.254,15	10.182.287,77	49.805.636,34	18.484,67	2.438.399.402,14
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	107.371.819,97	463.569,56	155.306,52	-47.414.914,41	1.258,90	60.266.427,50
3. Grundstücke ohne Bauten	15.210.147,83	168,63	46.697,51	0,00	0,00	15.163.618,95
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	4.721.256,45	0,00	4.721.256,45
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.773.936,87	380.418,15	854,44	0,00	0,00	4.153.500,58
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.349.850,82	587.964,23	446.960,48	0,00	3.563,37	8.494.417,94
7. Anlagen im Bau	6.767.891,71	4.790.604,56	0,00	-6.594.580,45	0,00	4.963.915,82
8. Bauvorbereitungskosten	203.311,26	712.055,82	0,00	-175.731,26	0,00	739.635,82
9. Geleistete Anzahlungen	350.388,81	0,00	8.722,14	-341.666,67	0,00	0,00
	2.535.757.662,02	11.962.035,10	10.840.828,86	0,00	23.306,94	2.536.902.175,20
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen und nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	3.639.612,47	65.000,00	29.897,00*	0,00	0,00	3.674.715,47
2. Sonstige Ausleihungen	66.214.435,09	3.558.145,17	6.084.411,09	0,00	0,00	63.688.169,17
	69.854.047,56	3.623.145,17	6.114.308,09	0,00	0,00	67.362.884,64
Gesamt	2.608.395.205,24	17.174.697,59	16.960.327,43	0,00	23.306,94	2.608.632.882,34

*Abgang IPROM, abweichend zum Einzelunternehmen

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE		
kumulierte Abschreibungen per 01.01.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2009	Buchwert zum 31.12.2009	Buchwert zum 31.12.2008	
€	€	€	€	€	€	€	€	
2.447.069,66	168.142,20	5.190,48	0,00	0,00	2.610.021,38	1.730.311,00	336.426,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.490,12	0,00	
2.447.069,66	168.142,20	5.190,48	0,00	0,00	2.610.021,38	1.757.801,12	336.426,00	
834.997.765,94	40.448.897,73	4.851.754,46	-25.836.412,36	-13.241,05	896.444.562,62	1.541.954.839,52	1.558.732.548,81	
51.677.010,36	2.629.571,42	4.600,77	25.836.412,36	-729,54	28.466.298,19	31.800.129,31	55.694.809,61	
6.346.480,42	0,00	0,00	0,00	0,00	6.346.480,42	8.817.138,53	8.863.667,41	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.721.256,45	0,00	
818.506,87	169.764,15	854,44	0,00	0,00	987.416,58	3.166.084,00	2.955.430,00	
6.858.723,86	511.459,63	441.683,62	0,00	-56,37	6.928.556,24	1.565.861,70	1.491.126,96	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.963.915,82	6.767.891,71	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	739.635,82	203.311,26	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.388,81	
900.698.487,45	43.759.692,93	5.298.893,29	0,00	-14.026,96	939.173.314,05	1.597.728.861,15	1.635.059.174,57	
1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	2.174.715,47	2.139.612,47	
178.281,59	0,00	0,00	0,00	178.281,59	0,00	63.688.169,17	66.036.153,50	
1.678.281,59	0,00	0,00	0,00	178.281,59	1.500.000,00	65.862.884,64	68.175.765,97	
904.823.838,70	43.927.835,13	5.304.083,77	0,00	164.254,63	943.283.335,43	1.665.349.546,91	1.703.571.366,54	

Finanzlage – STADT UND LAND

zum 31. Dezember 2009

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2009 T€	2008 T€
Aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	11.684,3	7.859,4
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	31.146,1	31.654,5
Geldbeschaffungskosten	66,4	304,9
andere Rechnungsabgrenzungsposten	200,4	
Finanzlage	0,0	178,3
Verkaufsmaßnahmen		
Zuschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungskorrekturen nach § 36 DMBilG	-5,8	-15,5
Zuschreibungen auf Finanzanlagen	-178,3	-1.610,8
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwände/Erträge	-157,0	-216,4
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-6.285,6	-8.347,0
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-13.189,9	-8.838,6
Tilgungspotenzial	23.280,6	20.968,8
Veränderungen		
Verkaufsmaßnahmen	0,0	0,0
im Umlaufvermögen	-2.383,4	2.088,4
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	-18,4	34,5
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	19.445,5	9.621,0
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	-5.384,3	-3.591,5
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-14,7	-21,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34.925,3	29.099,6
Aus Finanzierungstätigkeit		
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-26.879,9	-26.769,3
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen	-3.599,3	-5.800,5
Rückführung von Gesellschafterdarlehen	13.300,0	
Gewährung von Gesellschafterdarlehen	-7.903,3	-7.685,3
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	4.550,8	4.026,4
Abgang langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-20.070,1	-34.655,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-37.002,5	-65.083,5
Aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-10.666,8	-5.132,9
Finanzanlagen	-3.386,7	-4.092,0
Abgänge von		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	10.324,4	10.849,8
Finanzanlagen	5.877,6	5.151,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	2.148,5	6.775,9
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	71,3	-29.208,0
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 1. Januar	22.655,1	51.863,1
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	71,3	-29.208,0
Stand 31. Dezember	22.726,4	22.655,1



Bilanz – STADT UND LAND

zum 31. Dezember 2009

AKTIVA	31. 12. 2009	31. 12. 2008
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.726.159,00	329.921,00
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	27.490,12	0,00
	1.753.649,12	329.921,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	955.373.772,69	963.141.652,31
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.180.267,36	50.390.452,79
3. Grundstücke ohne Bauten	5.686.555,93	5.733.084,81
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.721.256,45	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.369.057,00	2.114.903,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.216.669,70	1.152.560,96
7. Anlagen im Bau	4.892.603,53	4.375.036,75
8. Bauvorbereitungskosten	739.307,82	203.311,26
	1.001.179.490,48	1.027.111.001,88
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	133.267.143,04	133.267.143,04
2. Beteiligungen	2.165.082,73	2.104.979,73
3. Sonstige Ausleihungen	60.637.956,68	63.015.293,57
	196.070.182,45	198.387.416,34
Anlagevermögen gesamt	1.199.003.322,05	1.225.828.339,22
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	2.172.313,21	2.172.313,21
2. Unfertige Leistungen	44.598.642,11	41.776.109,83
3. Andere Vorräte	833.325,19	1.000.977,82
	47.604.280,51	44.949.400,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.153.684,63	2.344.414,38
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	192.582,00	465.463,27
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.483,93	203.174,03
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	68.380,35
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.374.871,34	18.568.519,05
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	52.540,38	56.486,67
7. Sonstige Vermögensgegenstände	2.994.722,05	3.225.646,22
	20.789.884,33	24.932.083,97
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	22.726.401,96	27.696.307,46
Umlaufvermögen gesamt	91.120.566,80	97.577.792,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	1.994.559,96	1.978.478,42
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	205.820,58	470.410,31
	2.200.380,54	2.448.888,73
Bilanzsumme	1.292.324.269,39	1.325.855.020,24

PASSIVA	31. 12. 2009	31. 12. 2008
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	165.020.550,00	165.020.550,00
II. Kapitalrücklage	541.330,55	541.330,55
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.325.046,57	58.325.046,57
IV. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	24.167.290,33	22.998.864,23
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	45.017.835,70	37.944.416,51
	81.407.080,91	73.165.235,62
V. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	11.684.260,99	7.859.354,66
2. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.168.426,10	-785.935,47
	10.515.834,89	7.073.419,19
Eigenkapital gesamt	315.809.842,92	304.125.581,93
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.156.800,00	1.213.707,00
2. Steuerrückstellungen	1.977.817,92	1.238.149,92
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	36.828.834,55	21.723.939,83
4. Sonstige Rückstellungen	54.554.843,14	64.086.834,43
	94.518.295,61	88.262.631,18
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	830.194.401,52	874.720.355,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.141.094,33	715.547,12
davon gegenüber Gesellschafter:	0,00 €	
	(Vorjahr 615.854,61 €)	
3. Erhaltene Anzahlungen	44.937.998,08	45.838.347,78
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.227.146,61	6.273.204,72
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.373.328,17	1.441.808,76
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.525.447,50	1.293.546,06
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	471.665,77	2.725.634,33
8. Sonstige Verbindlichkeiten	112.856,87	431.325,26
davon aus Steuern:	92.079,77 €	
	(Vorjahr 38.984,52 €)	
	881.983.938,85	933.439.769,23
D. Rechnungsabgrenzungsposten	12.192,01	27.037,90
Bilanzsumme	1.292.324.269,39	1.325.855.020,24



Gewinn- und Verlustrechnung – STADT UND LAND

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	€	2009 €	2008 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	153.250.204,87		153.348.599,86
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		171.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	445.380,54		421.098,67
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.648.025,74		8.489.178,81
		162.343.611,15	162.429.877,34
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.822.532,28	-778.003,54
3. Sonstige betriebliche Erträge		25.517.368,89	33.142.831,53
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-68.805.912,84		-64.883.327,23
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.500,08		-185.447,09
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.106.085,88		-1.155.116,97
		-69.914.498,80	-66.223.891,29
5. Rohergebnis		120.769.013,52	128.570.814,04
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-17.992.322,31		-18.394.477,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.266.816,98		-5.281.321,99
davon für Altersversorgung	1.135.540,06 €		
	(Vorjahr 1.198.611,73 €)		
		-23.259.139,29	-23.675.799,70
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-31.146.131,43	-31.654.491,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-28.972.468,69	-33.409.516,20
9. Erträge aus Gewinnabführung		2.899.591,76	806.415,56
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.385.202,59	3.871.351,47
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		780.199,71	2.353.944,96
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-178.281,59
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	-2.170.248,52
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-30.681.614,59	-34.593.849,76
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		12.774.653,58	9.920.339,17
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1.076.354,36	-2.048.106,38
17. Sonstige Steuern		-14.038,23	-12.878,13
18. Jahresüberschuss		11.684.260,99	7.859.354,66
19. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		-1.168.426,10	-785.935,47
20. Bilanzgewinn		10.515.834,89	7.073.419,19

Verbindlichkeitspiegel – STADT UND LAND zum 31. Dezember 2009

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	830.194.401,52 (874.720.355,20)	29.954.087,27 (31.298.158,58)	109.568.314,51 (109.443.938,29)	690.671.999,74 (733.978.258,33)	827.506.648,91 (870.028.689,91)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.141.094,33 (715.547,12)	1.071.475,58 (631.472,87)	55.695,00 (57.822,00)	13.923,75 (26.252,25)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	44.937.998,08 (45.838.347,78)	44.937.998,08 (45.838.347,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.227.146,61 (6.273.204,72)	1.227.146,61 (6.273.204,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.373.328,17 (1.441.808,76)	1.373.328,17 (1.441.808,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.525.447,50 (1.293.546,06)	2.101.963,86 (878.288,72)	423.483,64 (415.257,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	471.665,77 (2.725.634,33)	471.665,77 (2.725.634,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	112.856,87 (431.325,26)	112.856,87 (431.325,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	881.983.938,85 (933.439.769,23)	81.250.522,21 (89.518.241,02)	110.047.493,15 (109.917.017,63)	690.685.923,49 (734.004.510,58)	827.506.648,91 (870.028.689,91)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Art der Sicherung	
Grundschuldeintragung	712.897,38 T€
Grundbucheintragung und zusätzlich verbürgt	67.235,12 T€
modifizierte Ausfallbürgschaft des Landes Berlin	47.374,15 T€
	827.506,65 T€



Entwicklung des Anlagevermögens – STADT UND LAND

zum 31. Dezember 2009

	BRUTTOWERTE					Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten per 31. 12. 2009 €
	Anschaffungs- bzw. Herstell- kosten per 01.01. 2009 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.753.399,51	1.562.027,20	5.190,48	0,00	0,00	4.310.236,23
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	27.490,12	0,00	0,00	0,00	27.490,12
	2.753.399,51	1.589.517,32	5.190,48	0,00	0,00	4.337.726,35
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.513.623.333,53	2.781.750,09	5.987.285,36	56.524.176,94 -9.453.816,23	18.484,67	1.557.506.643,64
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	100.400.442,11	10.990,36	155.306,52	4.732.559,78 -52.149.140,19	1.258,90	52.840.804,44
3. Grundstücke ohne Bauten	9.396.942,56	168,63	46.697,51	0,00	0,00	9.350.413,68
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	4.721.256,45	0,00	4.721.256,45
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.897.423,90	380.418,15	854,44	0,00	0,00	3.276.987,61
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.605.182,34	475.356,24	402.522,24	0,00	56,37	7.678.072,71
7. Anlagen im Bau	4.375.036,75	4.716.872,27	0,00	175.731,26 -4.375.036,75	0,00	4.892.603,53
8. Bauvorbereitungskosten	203.311,26	711.727,82	0,00	-175.731,26	0,00	739.307,82
	1.638.501.672,45	9.077.283,56	6.592.666,07	0,00	19.799,94	1.641.006.089,88
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	197.178.628,19	0,00	0,00	0,00	0,00	197.178.628,19
2. Beteiligungen	3.604.979,73	65.000,00	4.897,00	0,00	0,00	3.665.082,73
3. Sonstige Ausleihungen	63.193.575,16	3.321.695,17	5.877.313,65	0,00	0,00	60.637.956,68
	263.977.183,08	3.386.695,17	5.882.210,65	0,00	0,00	261.481.667,60
Gesamt	1.905.232.255,04	14.053.496,05	12.480.067,20	0,00	19.799,94	1.906.825.483,83

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE		
kumulierte Abschreibungen per 01.01.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2009	Buchwert zum 31.12.2009	Buchwert zum 31.12.2008	
€	€	€	€	€	€	€	€	
2.423.478,51	165.789,20	5.190,48	0,00	0,00	2.584.077,23	1.726.159,00	329.921,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.490,12	0,00	
2.423.478,51	165.789,20	5.190,48	0,00	0,00	2.584.077,23	1.753.649,12	329.921,00	
550.481.681,22	27.953.757,09	2.152.220,77	-25.836.412,36	-13.241,05	602.132.870,95	955.373.772,69	963.141.652,31	
50.009.989,32	2.490.831,35	4.600,77	25.836.412,36	-729,54	26.660.537,08	26.180.267,36	50.390.452,79	
3.663.857,75	0,00	0,00	0,00	0,00	3.663.857,75	5.686.555,93	5.733.084,81	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.721.256,45	0,00	
782.520,90	126.264,15	854,44	0,00	0,00	907.930,61	2.369.057,00	2.114.903,00	
6.452.621,38	409.489,64	400.764,38	0,00	-56,37	6.461.403,01	1.216.669,70	1.152.560,96	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.892.603,53	4.375.036,75	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	739.307,82	203.311,26	
611.390.670,57	30.980.342,23	2.558.440,36	0,00	-14.026,96	639.826.599,40	1.001.179.490,48	1.027.111.001,88	
63.911.485,15	0,00	0,00	0,00	0,00	63.911.485,15	133.267.143,04	133.267.143,04	
1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	2.165.082,73	2.104.979,73	
178.281,59	0,00	0,00	0,00	178.281,59	0,00	60.637.956,68	63.015.293,57	
65.589.766,74	0,00	0,00	0,00	178.281,59	65.411.485,15	196.070.182,45	198.387.416,34	
679.403.915,82	31.146.131,43	2.563.630,84	0,00	164.254,63	707.822.161,78	1.199.003.322,05	1.225.828.339,22	



Bilanzergebnis – STADT UND LAND

Im Geschäftsjahr 2009 wird ein Bilanzgewinn von 10.515.834,89 € ausgewiesen, der sich ergibt aus:

Jahresüberschuss	11.684.260,99 €
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.168.426,10 €
Bilanzgewinn	10.515.834,89 €

Die Geschäftsführung schlägt vor, der Einstellung in Höhe von 10.515.834,89 € in die anderen Gewinnrücklagen zuzustimmen.

Berlin, 26. Februar 2010

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Jürgen Marx

Michael Niestroj

Anhang zum Jahresabschluss der STADT UND LAND Konzernanhang

A. Allgemeine Angaben

Der Konzern- und der Einzelabschluss der STADT UND LAND sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung und den Vorschriften des DM-Bilanz-Gesetzes aufgestellt. Die Berliner Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) ist berücksichtigt worden.

Die Gliederungen der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns entsprechen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Konzernabschluss und der Jahresabschluss der STADT UND LAND sind im Folgenden unter Berücksichtigung des HGB § 298, Absatz 3, zusammen erläutert. Sofern nicht besonders vermerkt, gelten die Erläuterungen für beide Abschlüsse.

Konsolidierungskreis

Neben der STADT UND LAND werden alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die Muttergesellschaft unmittelbar über die Anteile des jeweiligen Tochterunternehmens verfügt.

	im Folgenden
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin	STADT UND LAND
WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, Berlin	WoGeHe
WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	WoBeGe
STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH, Berlin	Facility

Die STADT UND LAND ist mehrheitlich wie folgt beteiligt:

KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Gezeichnetes Kapital T€	Nominal T€	Prozentual %	Buchwert 31. 12. 2009 T€
Unmittelbare Beteiligungen der Muttergesellschaft				
WoGeHe	28.120,6	28.120,6	100,0	126.339,7
WoBeGe	6.646,8	6.646,8	100,0	6.902,4
Facility	25,0	25,0	100,0	25,0
	34.792,4	34.792,4		133.267,1

Weitere Gesellschaften, an denen die STADT UND LAND mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, sind in den Konsolidierungskreis gemäß HGB § 296, Absatz 2, nicht einbezogen, da sie für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von nicht wesentlicher Bedeutung sind.



Die Anteile an diesen Unternehmen werden zum 31. Dezember 2009 in der Konzernbilanz im Bilanzposten Beteiligungen ausgewiesen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Gezeichnetes/ Gesellschafts- kapital	Nominal	Prozentual	Buchwert 31. 12. 2009
	T€	T€	%	T€
Unmittelbare Beteiligungen der Muttergesellschaft				
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	1.533,9	766,9	50,0	1.892,0
Grundstücksgesellschaft Weichselstraße GbR STADT UND LAND Fonds 1	3.650,6	35,8	1,0	9,6
SOPHIA Berlin GmbH	50,0	18,5	37,0	263,5
Mittelbare Beteiligung über die Tochtergesellschaften				
Grundstücksgesellschaft Weichselstraße GbR STADT UND LAND Fonds 1	3.650,6	10,2	0,3	9,6

Die Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen mbH i. L. (GfÖ) hat in ihrer außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 20. Dezember 2007 die Liquidation der Gesellschaft zum 1. Januar 2008 beschlossen. Die Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2008 sowie zur Liquidationsschlussbilanz zum 30. April 2009, erfolgte auf der Gesellschafterversammlung am 27. Mai 2009. Die Verteilung des Restvermögens konnte am 11. Dezember 2009 festgestellt werden.

Am 21. August 2009 erfolgte beim Amtsgericht Charlottenburg die Eintragung der Löschung der iprom Immobilien- und Projektmanagement GmbH. Die Liquidation ist beendet. Am 23. September 2009 ist das Restvermögen auf das Geschäftskonto der WoGeHe eingezahlt worden.

Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

In dem gemäß HGB § 290 aufzustellenden Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 sind die Jahresabschlüsse der Gesellschaften WoBeGe, WoGeHe und Facility mit übereinstimmendem Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 einbezogen worden.

Die Kapitalkonsolidierung der voll konsolidierten Gesellschaften ist nach der Buchwertmethode (HGB § 301, Absatz 1, Nr. 1) durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung erfolgt. Die Erstkonsolidierung für die WoGeHe ist zum 1. April 1999, für die WoBeGe zum 1. Januar 1999 und für die Facility zum 1. Januar 2008 erfolgt.

Im Jahr 2008 sind mit den Tochtergesellschaften WoGeHe und Facility Ergebnisabführungsverträge geschlossen worden; die Eintragungen in das Handelsregister sind erfolgt. Das Jahresergebnis dieser Töchter wird im Mutterunternehmen in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Der Ausgleich ist mittels Zahlungsvorgang bis zum 31. März des Folgejahres an die oder von der STADT UND LAND vorzunehmen.

Zum 31. Dezember 2009 bestanden zwischen dem Mutterunternehmen und den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sowie zwischen den verbundenen Unternehmen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Eine Eliminierung gegenseitiger Forderungen und Verbindlichkeiten nach HGB § 303 ist in Höhe von 15.984,5 T€ vorgenommen worden.

Entsprechend HGB § 304 werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung zunächst nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsverkehr mit so genannten konzernfremden Unternehmen resultieren.

Infolge der Zwischenergebniseliminierung der Grundstücksgeschäfte aus den Jahren 2003 (Manfred-von-Richt-hofen-Straße) und 2006 (Ruhlsdorfer Straße) zwischen der STADT UND LAND und der WoBeGe ergibt sich im Geschäftsjahr 2009 für den Konzern eine Minderabschreibung dieser Objekte in Höhe von 66,1 T€.

Im Geschäftsjahr 2009 sind in den Gewinn- und Verlustrechnungen des Mutterunternehmens sowie der verbundenen Unternehmen gegenseitige Aufwendungen und Erträge enthalten. Demgemäß sind Verrechnungen nach HGB § 305 in Höhe von 13.683,3 T€ erfolgt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer, Sonderabschreibungen (frühere Jahre) sowie außerplanmäßige Abschreibungen vermindern. Im Einzelnen gelten folgende Abschreibungssätze:

Wohngebäude	2,0 und 2,5 %
Geschäfts- und andere Bauten	2,0 bis 4,0 %
Immaterielle Vermögensgegenstände	20,0 und 33,3 %
Technische Anlagen und Maschinen (Fotovoltaik-Anlagen)	5,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0 bis 33,3 %

Ausgewiesen wird ein mit Erbbaurecht Dritter belastetes Grundstück. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.

Die im Geschäftsjahr angeschafften abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150,0 € und 1.000,0 € netto sind in einem Sammelposten zusammengefasst worden. Sie werden einheitlich über fünf Jahre mit jeweils 20 % (Poolabschreibung) abgeschrieben.

Die Position Anlagen im Bau beinhaltet Modernisierungsaufwendungen für Bestandsobjekte, die nach Abschluss der Baumaßnahmen in die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht werden.



Die sonstigen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beziehen sich auf gestundete Restkaufgelder im Rahmen verschiedener Objektverkäufe. Niedrig verzinsliche Ausleihungen werden grundsätzlich abgezinst. 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.

Geldbeschaffungskosten werden teils über den Zeitraum der Zinsbindung linear (WoGeHe), aber auch über die Laufzeit abgeschrieben.

Die unter den anderen Rechnungsabgrenzungsposten erfassten Bearbeitungs- und Zinscapegebühren werden ebenfalls über die Zinsbindungsfrist abgeschrieben.

Die Pensionsverpflichtungen sind im vollen Umfang nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mit einem Zinsfuß von 6 % bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und wurden nach vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung gebildet. Die Aufstockungsbeträge und der Erfüllungsrückstand der Rückstellungen für Altersteilzeitanprüche sind mit Barwerten bilanziert.

Langfristige Drohverlustrückstellungen für die Objekte, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind, werden zum Barwert angesetzt.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

Auf den Ausweis der betreuten Guthaben und Mietkautionen in der Position Flüssige Mittel sowie den korrespondierenden Forderungen und Verbindlichkeiten ist verzichtet worden. Die Höhe der Guthaben wird unter D. Sonstige Pflichtabgaben angegeben.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich andauernder Wertminderung sind nicht vorgenommen worden.

Für Objekte der WoBeGe ist statt des Ansatzes im handelsrechtlichen Abschluss des Einzelunternehmens im Konzernabschluss der Wertansatz ohne Berücksichtigung von Fördergebietsabschreibungen angesetzt worden.

Aus vorangehend beschriebenem Sachverhalt ergibt sich für das Geschäftsjahr 2009 in der Konzernbilanz eine Abschreibungskorrektur von 71,9 T€.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 67.050,3 T€ (davon entfallen 44.598,6 T€ auf die STADT UND LAND) enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, die mit Wertberichtigungen für leerstands-

bedingten Umlagenausfall saldiert wurden sowie noch nicht abgerechnete Verwaltungs- und Lohnkosten für Restitutionsgrundstücke.

Bei den Forderungen aus Vermietung sind aktivische Wertberichtigungen in Höhe von 1.261,6 T€ abgesetzt worden. Der Anteil der STADT UND LAND beläuft sich dabei auf 937,9 T€.

In den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind diverse Forderungen aus Kaufpreisen im Rahmen der Privatisierung (Anlagevermögen 600,4 T€, davon STADT UND LAND 185,0 T€) sowie aus der Veräußerung von Eigentumsmaßnahmen (Umlaufvermögen 25,5 T€, davon STADT UND LAND 7,6 T€) bilanziert.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 15.374,9 T€ beinhalten im Einzelabschluss der STADT UND LAND insbesondere Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft WoGeHe (13.481,1 T€) aus der Geschäftsbesorgung in Höhe von 11.779,3 T€ und die Ergebnisabführung in Höhe von 1.698,1 T€ sowie der WoBeGe aus Mietsonder-, WEG- und Fremdverwaltung mit 655,6 T€.

Die STADT UND LAND übt seit dem 1. Oktober 2002 die Geschäftsbesorgung für die WoGeHe aus, welche im Geschäftsjahr 2009 eine Sondertilgung für das Gesellschafterdarlehen in Höhe von 13.300,0 T€ vornehmen konnte. Die Forderungen gegenüber der Facility in Höhe von 1.222,6 T€ resultieren hauptsächlich aus der Ergebnisabführung.

Die für die Geschäftsbesorgung anfallenden Personal- und Sachkosten werden der WoGeHe in Rechnung gestellt. Die für die Geschäftsbesorgung ermittelten Kosten werden seit dem 1. Januar 2004 bis zum 31. Dezember 2009 zins- und tilgungsfrei gestundet. Ab dem 1. Januar 2010 ist das Darlehen jährlich mit 3 % zu verzinsen und mit 3 % zu tilgen.

Aufgrund der vorgenommenen Eliminierung der konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt kein Ausweis dieser Positionen im Konzernabschluss.

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen die Verwaltungsleistungen für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOGES mit 52,5 T€.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten als wesentliche Größen Forderungen gegenüber der Investitionsbank Berlin (IBB) aus Zinssubventionen in Höhe von 1.056,5 T€, aus Restkaufgeldern in Höhe von 177,7 T€ und Forderungen gegenüber dem Finanzamt über 531,7 T€ (STADT UND LAND). Weiterhin sind 550,0 T€ im Rahmen einer Abtretungsvereinbarung von Rückerstattungsansprüchen zugunsten der STADT UND LAND und einer Ausgleichszahlung für die Eintragung einer Dienstbarkeit (Duldung) in dieser Position bilanziert.



Forderungsspiegel

ART DER FORDERUNG	Konzern	davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr	STADT UND LAND	davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	3.067,4	0,0	2.153,7	0,0
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	625,9	2,0	192,6	0,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	81,7	0,0	21,5	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	114,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,0	0,0	15.374,9	11.399,4
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	52,6	0,0	52,5	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	3.741,8	0,0	2.994,7	0,0
Gesamt	7.683,4	2,0	20.789,9	11.399,4

In den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die im Vorjahr aktivierten verrenteten Cap-Prämien (Sicherungsgeschäfte) zu zwei Darlehen der WoGeHe sind über die Laufzeit abgeschrieben worden und betragen zum Bilanzstichtag 1.888,0 T€.

Der Konzerneigenkapitalsspiegel folgt den Aufstellungsvorschriften gemäß HGB § 297, Absatz 1 in Verbindung mit dem Deutschen Rechnungslegungs-Standard Nr. 7 (DRS 7) und zeigt die Eigenkapitalentwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Aus dem Jahresüberschuss der STADT UND LAND in Höhe von 11.684,3 T€ ist gemäß Gesellschaftsvertrag der zehnte Teil des Jahresüberschusses der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt worden. Der verbleibende Jahresüberschuss wird im Bilanzergebnis dargestellt.

Konzern-Eigenkapitalsspiegel/Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage DMBiLG	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Konzernbilanzergebnis	Insgesamt
	€	€	€	€	€	€
01.01.2008	165.020.550,00	541.330,55	58.325.046,57	75.410.126,51	10.604.402,66	309.901.456,29
Übrige Veränderungen				10.097.460,23	-11.318.725,22	-1.221.264,99
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag					7.787.741,75	7.787.741,75
31.12.2008 / 01.01.2009	165.020.550,00	541.330,55	58.325.046,57	85.507.586,74	7.073.419,19	316.467.933,05
Übrige Veränderungen				8.337.283,94	-8.337.283,94	0,00
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag					11.779.699,64	11.779.699,64
31.12.2009	165.020.550,00	541.330,55	58.325.046,57	93.844.870,68	10.515.834,89	328.247.632,69

Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 1.156,8 T€ nur für die STADT UND LAND.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 1.977,8 T€ beinhalten die voraussichtliche Steuerbelastung für die Jahre 2008 (1.036,5 T€) und 2009 (941,3 T€) der Organträgerin STADT UND LAND aus Gewerbesteuer.

Im Konzern besteht eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 37.463,8 T€, davon entfallen auf die Sanierung von diversen STADT UND LAND-Objekten 36.828,8 T€. Mittels Gutachten und detaillierten Kostenschätzungen sind für den Jahresabschluss 2009 diverse Objekte in Neukölln, Treptow, Tempelhof, Schöneberg und Lichtenrade berücksichtigt worden.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von 65.175,3 T€ spiegelt sich die zukunftsorientierte Risikoabschirmung des Konzerns wider. Als wesentliche Positionen sind dabei enthalten:

RÜCKSTELLUNGEN	Konzern T€	STADT UND LAND T€
Drohverluste wegen des Wegfalls der Anschlussförderung	31.108,8	24.668,1
Drohverluste und ungewisse Verbindlichkeiten (II. und III. Förderweg)	262,5	262,5
noch anfallende Baukosten bei Bauten des Anlage- und Umlaufvermögens sowie Erschließungskosten und Gewährleistungsmängel	3.424,9	3.077,8
ungewisse Verbindlichkeiten im Rahmen des Verkaufs der High-Deck-Siedlung	12.400,0	12.400,0
unterlassene Instandhaltung	151,0	0,0
Betriebskosten	4.591,6	1.840,0
Renovierung/Schönheitsreparaturen	130,0	80,0
ungewisse Verbindlichkeiten und Drohverluste aus Restitution und vermögensrechtlichen Belastungen	2.333,3	1.715,9
Restrukturierungsmaßnahmen im Rahmen geplanter Personalanpassungen	3.164,2	3.164,2
Personalkosten, Altersteilzeitvereinbarungen und Verpflichtungen aus dem Rahmensozialplan	6.702,5	6.702,5
Jahresabschluss und Veröffentlichung	170,8	115,0
übrige ungewisse Verbindlichkeiten und Erfüllungsrückstände	735,7	528,8
Gesamt	65.175,3	54.554,8

Für den Instandsetzungsbedarf der veräußerten High-Deck-Siedlung unterwirft sich die STADT UND LAND gemäß § 8, Absatz 2 des Vertrages über die Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976 der Nachweispflicht, dass die außerordentlichen Instandsetzungsmaßnahmen, die im Maßnahmenkatalog gemäß § 1, Absatz 2 ausgewiesen sind und deren Kosten bei der Ermittlung des Barwertes berücksichtigt wurden, bis Ende des Jahres 2010 sachgerecht durchgeführt und abgeschlossen werden. Wird die Nachweispflicht nicht erfüllt bzw. werden die zu erbringenden Maßnahmen nicht oder nur teilweise durch den Investor realisiert, so verpflichtet sich die STADT UND LAND gemäß § 8, Absatz 4, den bei der Barwertberechnung in Ansatz gebrachten außerordentlichen Instandsetzungsbedarf der Investitionsbank Berlin (IBB) entsprechend zu erstatten, wobei ab 1. Januar 2009 die Verzinsung eintritt.

Für das Geschäftsjahr 2009 ist der verbleibende Sonderinstandsetzungsbedarf überprüft. Es ist eine Sichtung aller Gutachten sowie eine Wertung der darin beschriebenen Erfüllungsgrade aller Maßnahmen vorgenommen und eine Risikopauschale eingeschätzt worden.



Die Rückstellung über 3.164,2 T€ für personelle Restrukturierungsmaßnahmen beinhaltet den Abfindungsbedarf für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer. Darüber hinaus sind Kosten für Outplacement-Maßnahmen, anwaltliche Beratung und Prozessführung berücksichtigt worden. Diesen Positionen liegt der Rahmensozialplan vom April 2008 mit einer Laufzeit bis Ende des Jahres 2012 zugrunde.

Die Rückstellung in Höhe von 6.702,5 T€ umfasst Altersteilzeitvereinbarungen mit 18 zusätzlichen Abschlüssen und Abfindungen für Rentenabschläge im Geschäftsjahr.

Verbindlichkeiten

Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden keine Kautionsverbindlichkeiten mehr bilanziert. Der Ausweis erfolgt nunmehr in der Position D. Sonstige Pflichtangaben.

Gewinn- und Verlustrechnung

Aus dem Jahresergebnis der in den Konzernkreis einbezogenen Unternehmen, lässt sich das Konzernergebnis 2009 unter Berücksichtigung der Ergebnisabführungsverträge (EAV) wie folgt ableiten:

KONZERNERGEBNIS 2009	T€
Jahresüberschuss der STADT UND LAND vor EAV	8.784,7
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen ohne EAV	
WoBeGe	101,3
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen mit EAV	
WoGeHe	1.698,1
Facility	1.201,5
Unkonsolidierter Jahresüberschuss	11.785,6
Rücknahme Fördergebietsabschreibungen	-71,9
aus Zwischenverkäufen resultierende Abschreibungskorrekturen	66,0
Konzern-Jahresüberschuss	11.779,7

Als wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten:

ERLÖSE/ERTRÄGE	Konzern	STADT UND LAND
	T€	T€
aus Auflösung/Inanspruchnahme Rückstellungen	11.690,3	10.919,9
aus Gutschriften, Kostenerstattungen und übrigen Erträgen (inklusive Sanierung)	2.745,5	2.538,5
aus Zahlungseingängen auf abgeschriebene Forderungen und Auflösung der Wertberichtigung	871,5	388,3
aus Zinsen	231,3	183,2
	15.448,8	14.029,9

AUFWENDUNGEN	Konzern T€	STADT UND LAND T€
für Wertminderung im Umlaufvermögen und Abschreibung von Forderungen	2.317,2	1.323,8
für Drohverluste wegen des Wegfalls der Anschlussförderung und II. und III. Förderweg	1.245,6	968,2
für IBB Fördermittelkorrektur	133,5	133,5
für Löhne und Gehälter (Personalkosten)	237,0	237,0
für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	105,4	90,1
	4.038,7	2.752,6

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse

Für die Absicherung eines Darlehens der WoGeHe, das im Rahmen der Komplettsanierung in Berlin-Hellersdorf aufgenommen wurde, hat die STADT UND LAND als zusätzliche Sicherheit eine Ausbietungsgarantie in Höhe der jeweiligen Restvaluta (26,6 Mio. € per 31. Dezember 2009) übernommen. Die notarielle Beglaubigung ist am 27. Dezember 2001 erfolgt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

VERPFLICHTUNGEN	Konzern T€	STADT UND LAND T€
a) Eigenkapitalersatzmittel, für die ein modifizierter Forderungserlass besteht	230,6	230,6
b) Sonstige finanzielle Verpflichtungen: Es besteht eine Rückzahlungsverpflichtung aus einem für fremd verwaltete Grundstücke aufgenommenen Überziehungskredit.	372,5	0,0
c) Sonstige finanzielle Verpflichtungen: Bankguthaben von Betreuten (Verwaltung Kleinsiedlungen, Verwaltung Restitution und treuhändische)	17.265,2	3.742,5
d) Bankguthaben Mietkautionen	10.316,5	5.973,5



Finanzinstrumente

Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag im Rahmen des risikoorientierten Finanzmanagements über derivative Finanzinstrumente. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Sicherungsgeschäfte:

Zinsswaps: vertragliche Vereinbarung über den Austausch von Zinszahlungsströmen für bestehende Grundgeschäfte.

Zinsscaps: Zinsbegrenzungsgeschäft mit vertraglicher Vereinbarung über eine Zinsobergrenze für bestehende Grundgeschäfte.

Forward-Zinsswaps: vertragliche Vereinbarung mit Laufzeitbeginn in der Zukunft über den Austausch von Zinszahlungsströmen für zukünftig variabel verzinsliche Grundgeschäfte.

Der Bestand hierzu setzt sich wie folgt zusammen:

Arten	Nominalwerte	Beizulegender Zeitwert		Bewertungsmodell	Buchwerte 31. 12. 2009	Bilanzieller Ausweis der Sicherungsgeschäfte
		Positiv	Negativ			
	T€	€	€		€	
STADT UND LAND						
Zinssatzswaps	49.935,3	–	6.955.374,80	Mark-to-Market		
WoGeHe						
Zinssatzswaps	46.800,0	–	3.294.870,50	Mark-to-Market		
Zinssatzcaps	141.682,9	417.943,87	–	Mark-to-Market	2.235.548,51	Aktiver RAP
Forward-Zinssatzswaps	61.720,3	–	1.856.812,11	Mark-to-Market		

E. Weitere Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Konzern beträgt:

ARBEITNEHMER	STADT UND LAND	WoBeGe	Facility
Angestellte	356	53	4
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	76	1	65
Auszubildende	22	4	0

Die Mitglieder des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens erhielten 10,7 T€ an Sitzungsgeldern. Die jährliche Vergütung im Jahre 2009 betrug 29,3 T€.

Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns, betragen im Geschäftsjahr 950,9 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

BEZÜGE	Jürgen Marx €	Michael Niestroj €
Grundvergütung	150.000	150.000
Altersvorsorge	0	22.609
Altersvorsorge bei verbundenen Unternehmen	0	3.000
Prämien – variable Zieltantieme	40.900	40.900
Geldwerter Vorteil	11.593	9.515
Bezüge	202.493	226.024
Arbeitgeberanteil zu Sozialversicherung	10.938	10.938
	213.431	236.962

Für Pensionsverpflichtungen für frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen sind 56,9 T€ der Rückstellungen aufgelöst worden; die laufenden Pensionen betragen 152,9 T€.

Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und dem Gesellschafter zugänglich gemacht worden. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen haben die jeweiligen Entsprechenserklärungen ebenfalls gegenüber ihrem Gesellschafter abgegeben.

Das im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt 155.199,35 T€ und schlüsselt sich im Konzernverbund wie folgt auf:

Abschlussprüfung	116.740,00 T€
Steuerberatung	34.459,35 T€
Sonstige Leistungen	4.000,00 T€



Organe des Mutterunternehmens STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

GESELLSCHAFTER	Land Berlin, 100 %	
AUFSICHTSRAT	Dr. Holger Hatje <i>Vorsitzender</i>	Vorsitzender des Vorstands der Berliner Volksbank eG
	Klaus Teichert <i>Stellv. Vorsitzender bis 31. Juli 2009 (Mitglied bis 31. Juli 2009)</i>	Staatssekretär, Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin
	Dr. Christian Sundermann <i>Stellv. Vorsitzender seit 15. September 2009 (Mitglied seit 14. August 2009)</i>	Staatssekretär, Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin
	Heinz Buschkowsky	Bezirksbürgermeister Neukölln von Berlin, Leiter der Abteilung Finanzen und Wirtschaft
	Hella Dunger-Löper	Staatssekretärin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin
	Anita Engemann	Architektin und Projektmanagerin
	Dr. Christoph Landerer	Geschäftsführender Gesellschafter der TRICON Unternehmensberatung GmbH
	Sylvia Freudenberger <i>Schriftführerin</i>	Arbeitnehmervertreterin
	Monika Neitzel	Arbeitnehmervertreterin
	Torsten Ulrich	Arbeitnehmervertreter
GESCHÄFTSFÜHRER	Jürgen Marx	
	Michael Niestroj	

Berlin, 26. Februar 2010

Konzern
STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Jürgen Marx

Michael Niestroj

Bestätigungsvermerk – Konzern

„Wir haben den von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngewinn- und -verlustrechnung, Konzernanhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – unter Einbeziehung des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Muttergesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass Anhang und Lagebericht für den Einzel- und Konzernabschluss zusammengefasst wurden.“

Berlin, 5. März 2010

Domus AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Ohme
Wirtschaftsprüfer



ppa. Fiolka
Wirtschaftsprüfer



Bestätigungsvermerk – STADT UND LAND

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass Anhang und Lagebericht für den Einzel- und Konzernabschluss zusammengefasst wurden.“

Berlin, 5. März 2010

Domus AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Ohme
Wirtschaftsprüfer

ppa. Fiolka
Wirtschaftsprüfer

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Geschäftsbesorgerin der WoGeHe

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH

Werbellinstraße 12

12053 Berlin

Telefon: (030) 68 92-0

www.stadtundland.de

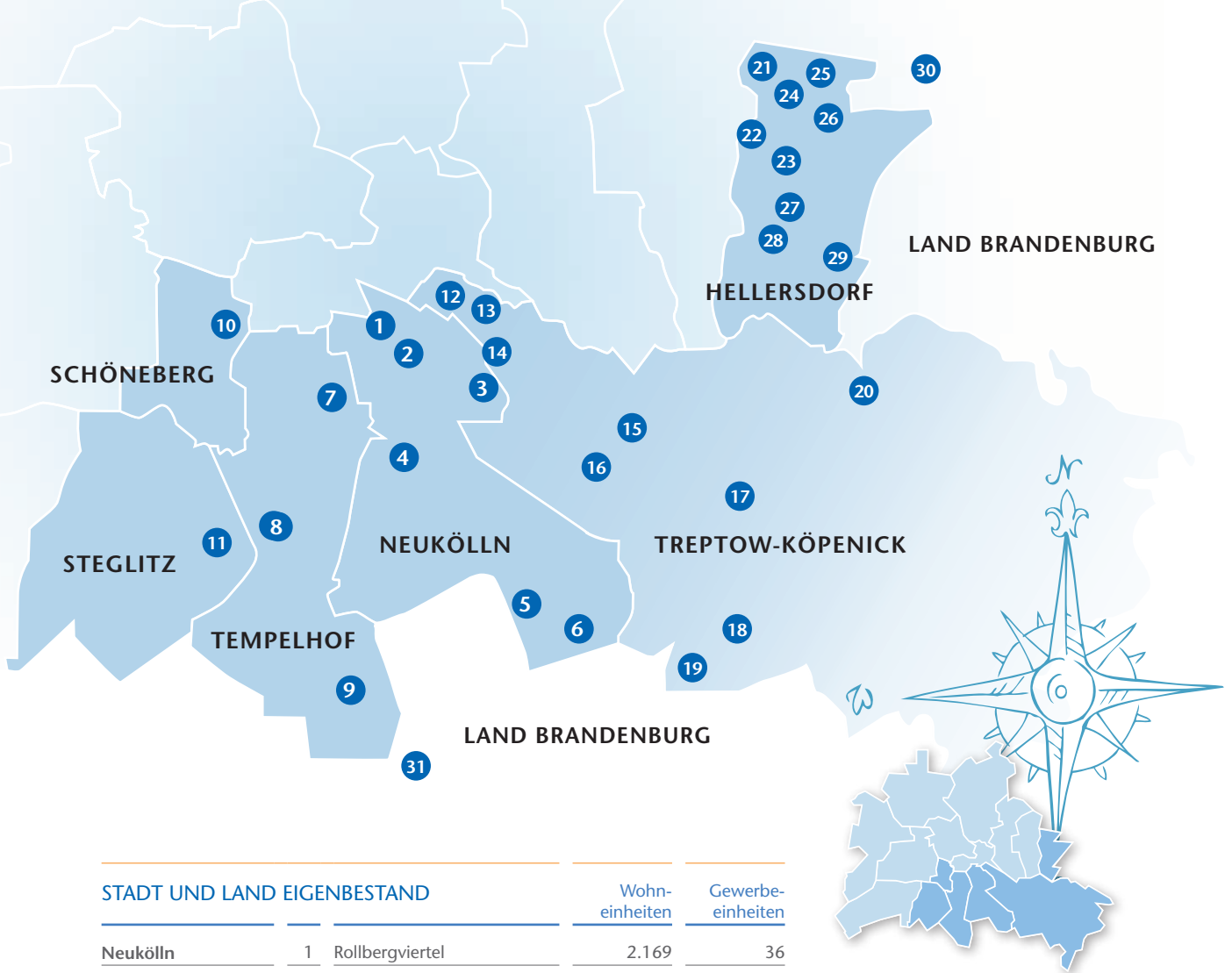
Fotos: STADT UND LAND, Fotolia, Ingimage

Gestaltung, Satz und Bildbearbeitung:

Weinert & Partner Werbeagentur GmbH, Berlin

Druck: Druckerei Wagner GmbH, Großschirma

Dieses Produkt wurde auf dem umweltfreundlichen
SSC-Papier Zanders medley plus velvet gedruckt.



STADT UND LAND EIGENBESTAND

			Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten
Neukölln	1	Rollbergviertel	2.169	36
	2	Neukölln	2.772	120
	3	Am Heidekamp	427	0
	4	Britz	879	2
	5	Buckow	399	1
	6	Rudow	715	0
Tempelhof	7	Tempelhof	3.319	7
	8	Mariendorf	310	0
	9	Lichtenrade	1.947	13
Schöneberg	10	Schöneberg	724	165
Steglitz	11	Lankwitz	316	0
Treptow-Köpenick	12	Alt-Treptow	968	31
	13	Plänterwald	1.040	0
	14	Baumschulenweg	1.092	9
	15	Niederschöneweide	1.082	36
	16	Johannisthal	2.238	45
	17	Adlershof	1.308	26
	18	Altglienicke	2.148	37
	19	Bohnsdorf	413	1
	20	Friedrichshagen	81	0
	Hellersdorf	21	Alte Hellersdorfer Straße	625
22		Kienbergviertel	2.189	14
23		Grabenviertel	1.849	2
24		Schleipfuhl	1.439	7
25		Brantzer Karree	1.562	37
26		Rathausviertel	1.089	4
27		Gelbes Viertel	2.866	12
28		Rotes Viertel	3.033	61
29		Siedlungsgebiete	147	9
Land Brandenburg	30	Fredersdorf/Neuenhagen	351	2
	31	Waßmannsdorf	399	18
Gesamt			39.846	704

www.stadtundland.de