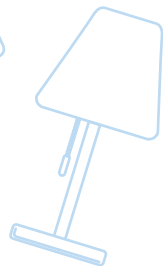




# GESCHÄFTSBERICHT 2010

Konzern  
STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



## Kennzahlen des Konzerns

KONZERN per 31. Dezember des Jahres		2009	2010	Veränderung absolut
<b>Bilanzsumme</b>	Mio. €	1.791,2	1.743,5	-47,7
<b>Eigenkapital</b>	Mio. €	328,2	344,3	16,1
in % der Bilanzsumme	%	18,3	19,7	1,4
<b>Jahresergebnis</b>	Mio. €	11,8	15,9	4,1
<b>Umsatzerlöse</b>	Mio. €	234,1	233,2	-0,9
darunter:				
Hausbewirtschaftung	Mio. €	231,4	230,6	-0,8
Verkauf von Grundstücken	Mio. €	0,0	0,0	0,0
<b>Instandhaltungsaufwand</b>	Mio. €	32,2	28,9	-3,3
<b>Personalaufwand</b>	Mio. €	27,3	27,5	0,2
<b>Mitarbeiter</b>	Anzahl	567	579	12
<b>Verwaltete Mieteinheiten*</b>	Anzahl	55.759	55.647	-112
davon:				
STADT UND LAND	Anzahl	33.289	33.083	-206
WoGeHe	Anzahl	16.434	16.381	-53
WoBeGe	Anzahl	6.036	6.183	147
<b>Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand</b>	Anzahl	47.581	47.396	-185
<b>Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand</b>	m <sup>2</sup>	2.868.354	2.908.294	39.940

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

## Stark für die Stadt im Wandel

Seit fast 90 Jahren steht der Name STADT UND LAND für gutes Wohnen in Berlin. Die wirtschaftliche Stabilität und Ertragsstärke unseres Unternehmens stellen wir in den Dienst unserer Stadt. Wir übernehmen Verantwortung für eine ökologisch nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung Berlins.

# 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 .....	41
Anhang .....	59
Bestätigungsvermerke.....	72
Übersicht STADT UND LAND Eigenbestand .....	74

# Vorwort der Geschäftsführung



Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geschäftsjahr 2010 ist es uns gelungen, unsere Stärken weiter auszubauen. Die vorliegende Bilanz untermauert den Aufwärtstrend mit überzeugenden Fakten: Das Jahresergebnis konnten wir erneut deutlich steigern und die Eigenkapitalquote erhöhen. Die Verschuldung wurde gesenkt, ebenso die Leerstandsquote.

Unsere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bringen wir kompetent und ideenreich in die Gestaltung unserer Stadt ein. Für Wohnungswirtschaftler und Stadtentwickler ist Berlin eine spannende Herausforderung. Gerade in den Rückblicken anlässlich des 20. Jahrestages der deutschen Einheit wurde der dynamische Wandlungsprozess anschaulich, den die Stadt permanent durchläuft. Dieser Prozess trägt auch die Handschrift der STADT UND LAND. Basierend auf dem wirtschaftlichen Erfolg, arbeiten wir dafür, Berlin als Heimat für Menschen verschiedener Generationen, unterschiedlicher sozialer Milieus und vielfältiger kultureller Prägung weiter zu fördern.

Als ertragsorientiertes und zugleich sozial ausgerichtetes Unternehmen, als investitionsstarker Auftraggeber, als fairer Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb ist die STADT UND LAND ein zuverlässiger Leistungsträger im Wirtschaftsleben Berlins. Gemeinsam mit 13 weiteren kommunalen Unternehmen bündeln wir unser ökonomisches, umwelt- und gesellschaftspolitisches Engagement für die Stadt in der Initiative „mehrwert Berlin“.

Im Berichtsjahr investierten wir 42 Mio. € in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände. Die Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards verknüpfen wir mit energetischer Nachhaltigkeit. Die CO<sub>2</sub>-Einsparung aufgrund der energetischen Sanierung sowie der Nutzung alternativer Energien belief sich Ende 2010 auf insgesamt 9.963 t pro Jahr.

Unsere baulichen Investitionen, flankiert von der gezielten Förderung sozialer Einrichtungen und Projekte, haben zudem die Zielsetzung, Wohnviertel zu entwickeln, in denen gute Nachbarschaften gedeihen. Dass dieses Bestreben Wirkung zeigt, belegen sinkende Leerstandszahlen ebenso wie ein Anerkennungspreis im Rahmen des bundesweiten Wettbewerbs „Soziale Stadt 2010“.

Auch intern haben wir im Geschäftsjahr 2010 die Weichen auf Zukunft gestellt. Pünktlich zum Neujahrstag 2011 nahmen wir unser neues ERP-System (Enterprise Resource Planning System) in Betrieb, das mit einer individualisierten SAP-Lösung arbeitet. Dadurch können wir Geschäftsprozesse optimieren und die Mieterbetreuung weiter verbessern.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern hat die kommunikationstechnische Innovation einiges abverlangt. Jeder einzelne hat das Projekt voll mitgetragen, ohne Qualitätsverluste bei seinen alltäglichen Kernaufgaben zuzulassen; dafür möchten wir unseren Respekt und unseren Dank aussprechen.

Zum 1. Dezember 2010 verabschiedete sich Michael Niestroj in den Ruhestand. 30 Jahre lang für die STADT UND LAND tätig – davon 10 Jahre als Geschäftsführer, hat er einen großen Anteil an der erfolgreichen Entwicklung unseres Unternehmens.

Berlin, die Stadt im stetigen Wandel, braucht starke Akteure. Die STADT UND LAND wird sich auch 2011 mit ganzer Kraft dafür einsetzen, unsere Stadt noch ein Stück lebens- und liebenswerter zu machen.

Berlin, 25. Februar 2011

Ingo Malter

Jürgen Marx

# 01 Wohnquartiere entwickeln

## Rund 90.000 Berlinerinnen und Berliner sind bei der STADT UND LAND zu Hause.

Die STADT UND LAND investiert kontinuierlich in ihren Gebäudebestand, um breiten Bevölkerungsschichten zeitgemäßes Wohnen zu bezahlbaren Preisen zu ermöglichen.

Die Sanierungsschwerpunkte des Geschäftsjahres 2010 lagen in den Stadtteilen Hellersdorf, Schöneberg und Tempelhof. Im laufenden Jahr wird sich die Bautätigkeit auf Gebiete in Neu-Tempelhof westlich des ehemaligen Flughafens und in Schöneberg konzentrieren.

Die STADT UND LAND versteht die Entwicklung von Stadtquartieren als ganzheitliche Aufgabe, der eine starke soziale Komponente eigen ist. Mit Sach- und Finanzmitteln fördert sie Einrichtungen und Vereine, die sich vor Ort für stabile Nachbarschaften engagieren.

Sie unterstützt Stadtteilaktivitäten und initiiert Mieterfeste und Traditionsveranstaltungen wie z. B. das Hellersdorfer Balkonkino, die das Kiezleben bereichern und die lokale Identität der Bewohnerinnen und Bewohner stärken.

**Dudenstraße/Ecke Boelckestraße in Tempelhof.** Bis 2012 wird die STADT UND LAND das Wohnensemble aus den 1920er Jahren mit einem Investitionsaufwand von insgesamt ca. 22 Mio. € komplett instandsetzen und modernisieren. 2009 sind 125 der insgesamt 644 Wohnungen aufgewertet worden, im Berichtsjahr weitere 150.



**1. November, Sonnenallee in Neukölln, Einweihung der Open-Air-Galerie.** Im Beisein des Neuköllner Bürgermeisters Heinz Buschkowsky und des STADT UND LAND-Geschäftsführers Michael Niestroj wurde die Gestaltung der ersten vier von insgesamt sieben Giebelwänden symbolisch abgeschlossen. Die Künstler der französischen Cité Création hatten die Fassaden mit phantasievollen, farbenfrohen Motiven verziert. Der Neuköllner Kiez am Heidekamp ist um eine Attraktion reicher.

**28. Mai, Hellersdorf, Abschluss der Sanierung von Rathausviertel und Schleipfuhr.** Mit einem Fest bedankte sich die STADT UND LAND bei ihren Mietern für die gute Kooperation während der komplexen Instandsetzung und Modernisierung der beiden Viertel. 2.526 Wohnungen wurden hier auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Mit ihrer Standortkampagne „Zieh nach Hellersdorf“ konnte die STADT UND LAND Neumieter für ihre Bestände im Osten Berlins gewinnen.



## 02 Integration stärken

### Der Stadtraum als Alltags- und Begegnungsort hat für das Gelingen von Integration immer größere Bedeutung.

Sozialer Frieden und stabile Nachbarschaften werden vor allem dann erreicht, wenn es gelingt, Mitbürgerinnen und Mitbürger verschiedener ethnischer Herkunft und unterschiedlicher sozialer Milieus in die Gesellschaft zu integrieren und aktiv am Stadtleben partizipieren zu lassen.

Die STADT UND LAND sieht sich hier in einer besonderen Verantwortung. Sie hat ihren Unternehmenssitz in Neukölln, dem Berliner Bezirk, der deutschlandweit nahezu als Sinnbild für die Integrationsthematik gilt.

Die STADT UND LAND fördert Jugendliche mit Migrationshintergrund und Initiativen, die sich aktiv um die gesellschaftliche Teilhabe aller Bevölkerungsschichten bemühen. So unterstützt sie zum Beispiel ein Projekt der Bürgerstiftung Neukölln: Unter dem Motto „Neuköllner Talente“ helfen ehrenamtliche Paten Kindern aus der Zürich-Grundschule und der Grundschule am Teltowkanal (beide Britz Nord), ihre Begabungen in Stärken und Kompetenz umzumünzen.



**21. Januar, Bundeskanzleramt, Berlin, Unterzeichnung der „Charta der Vielfalt“.** Ziel der Initiative unter der Schirmherrschaft der Bundeskanzlerin Angela Merkel ist es, die Vielfalt der heutigen Gesellschaft auch in der Arbeitswelt und im Wirtschaftsleben zu verankern. Im Mittelpunkt steht die Selbstverpflichtung, ein vorurteilsfreies Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem sich unterschiedliche Talente und Fähigkeiten entfalten können. Auf dem Foto: Staatsministerin Maria Böhmer mit den STADT UND LAND-Geschäftsführern Michael Niestroj (links) und Jürgen Marx.



**7. Juni, BVV-Saal im Rathaus Neukölln, 10. Veranstaltung „STADT UND LAND im gesellschaftlichen Dialog“.** Ehrengast war der Bürgermeister Rotterdams Ahmed Aboutaleb. Der engagierte Kommunalpolitiker referierte zum Thema „Globale Herausforderung: Integration in Großstädten Europas“ und diskutierte die Problematik mit interessierten Bürgern und dem Neuköllner Bürgermeister Heinz Buschkowsky.



**25.–27. Juni, Kulturfestival „48 Stunden Neukölln“.** Die STADT UND LAND beteiligte sich 2010 mit einem Wohnzimmer-Programm, gestaltet vom Operntenor NIKOLIC, und einer Kulturführung durch das Rollbergviertel am Festival. Zudem lud sie zu 48 Stunden Probewohnen in Neukölln ein.



# 03 Demografische Trends aufgreifen

## Die STADT UND LAND stellt sich den Herausforderungen des demografischen Wandels.

Das heißt in erster Linie, dass sie Wohnungen anbietet, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind. Mit dem Programm SOPHIA unterstützt sie hilfebedürftige Seniorinnen und Senioren, so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben. Eine Seniorenbeauftragte berät zu allen Fragen rund ums Wohnen im Alter.

Mit Fördermitteln von EU, Bund und Land hat die STADT UND LAND 2010 in Hellersdorf neu gestaltete Grünflächen mit Bewegungsgeräten ausgestattet, an denen auch die Generation 60+ ihre Fitness trainieren kann.

In ihren Vierteln unterstützt die STADT UND LAND die Entwicklung einer familienfreundlichen Infrastruktur. Sie legt Spielplätze an und fördert Schulen und Kitas ebenso wie Bildungs- und Sportangebote für die Mieterkinder.

Die STADT UND LAND kümmert sich auch um den Nachwuchs. Unter dem Motto StudiWohnen finden Studenten und Azubis passende Angebote für WGs und Singlehaushalte.



**Jenaer Straße 54/56 in Hellersdorf, senioren-gerechtes Wohnen.** Barrierefreier Zugang zu Gebäude und Wohnung, Haltegriffe im Badezimmer, Türen ohne Schwellen – die 72 Wohnungen sind auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten. Die STADT UND LAND kooperiert mit einem Service-Unternehmen, das Freizeitaktivitäten organisiert und Hauspflegedienste übernimmt.



### 11. Juni, Estrel-Hotel, Berlin Neukölln, Stars in Concert exklusiv für Mieter-Jubilare.

Die Veranstaltung, mit der sich die STADT UND LAND bei ihren treuesten Mietern bedankte, wurde zur Begegnung verschiedener Generationen. Sieben Mieterinnen und Mieter feierten bereits ihr 60-jähriges „Wohnjubiläum“ bei der STADT UND LAND.



### 3./4. Juli, Hellersdorf, Mini-Fußball-WM.

Veranstalter des Jugend-Fußball-Turniers waren der BSV Eintracht Mahlsdorf und die Hellersdorfer Wohntheke, deren Mitglied die STADT UND LAND ist. 32 Vereinstams der E-Jugend aus ganz Berlin nahmen daran teil. Sie traten in den Farben der Teilnehmerländer der WM in Südafrika an. Die Mini-WM unterstützte die Hilfsinitiative „Stars of Tomorrow“.



# 04 Nachhaltig handeln

## Die STADT UND LAND integriert Qualitäts- und Umweltbewusstsein, Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung.

Im Geschäftsjahr hat das Unternehmen das Integrierte Managementsystem weiterentwickelt, das hohe Standards in der Qualitäts-, Arbeits-/Gesundheitsschutz- und Umweltpolitik sichert.

Im Zuge der Instandsetzung und Modernisierung installierte die STADT UND LAND im Jahr 2010 drei Solaranlagen mit einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von 13,8 t pro Jahr und vier Fotovoltaikanlagen mit einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von 80,1 t pro Jahr.

Mit Informationen über Mülltrennung, richtiges Heizen oder den energie- und tonersparenden Umgang mit Homecomputer und Drucker stärkt die STADT UND LAND das Umweltbewusstsein ihrer Mieter und motiviert zu umweltgerechtem Verhalten.

Aktionen wie der traditionelle Frühjahrspatz im Neuköllner Rollbergviertel und die jährlichen Balkenschmuckwettbewerbe sensibilisieren die Bewohner für einen sauberen Kiez und gepflegte Grünanlagen.

**12. Mai, Hellersdorf, Frühlingsspaziergang des Hellersdorfer Grünklubs.** Auf ihrem traditionellen Rundgang besichtigten die engagierten Mieter in diesem Jahr u. a. ehemalige Kitaflächen, die unter ökologischen Aspekten umgestaltet wurden. Auf Wunsch der Mieter sind auf den Freiflächen Garagen entstanden, die gestalterisch in die Landschaft einbezogen wurden.



**24. September, Ehrenfelder Platz in Altglienicke, Umweltfest von STADT UND LAND und GASAG.**

Gemeinsam mit der Margeritenkönigin der STADT UND LAND ehrte Geschäftsführer Ingo Malter die Gewinner der „Müllmodenschau“. Anlass des Festes war die Umrüstung von Fernwärme auf Gasheizungsanlagen mit Beistellung von Blockheizkraftwerken (BHKW), durch die die CO<sub>2</sub>-Emissionen erheblich reduziert wurden.



**Schleipfuhr in Hellersdorf.** Im Zuge der im Frühjahr 2010 abgeschlossenen Sanierung von insgesamt 1.437 Wohnungen mit einem Investitionsaufwand von 7,1 Mio. € installierte die STADT UND LAND hier zwei Solaranlagen und eine Fotovoltaikanlage.



## 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 2010 zu insgesamt vier Sitzungen zusammengetreten und hat alle wichtigen Fragen des Konzerns ausführlich erörtert. Der Prüfungsausschuss kam dreimal, der Bau- und Grundstücksausschuss viermal und der Personalausschuss sechsmal 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.

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 2010 – unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns sowie der Konzerngesellschaften aufzeigen. Die Jahresabschlüsse 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 2010 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 2010. 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 der Bestellung von Herrn Ingo Malter als Geschäftsführer der STADT UND LAND sowie der Tochtergesellschaften WoGeHe und WoBeGe zum 1. August 2010 hat der Aufsichtsrat den Geschäftsführerwechsel eingeleitet. Herr Ingo Malter hat die Aufgabengebiete von Herrn Michael Niestroj übernommen, der zum 1. Dezember 2010 altersbedingt aus dem Konzern ausgeschieden ist. Der Aufsichtsrat hat ihm für die langen Jahre seiner Tätigkeit an der Spitze des Konzerns STADT UND LAND seinen besonderen Dank ausgesprochen.

Mit Wirkung zum 1. April 2010 hat Herr Dr. Hatje den Aufsichtsrat der STADT UND LAND verlassen. Ferner haben zum 12. Mai 2010 Frau Dunger-Löper, Staatssekretärin bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, und Herr Dr. Sundermann, Staatssekretär bei der Senatsverwaltung für Finanzen, ihre Mandate niedergelegt. Der Aufsichtsrat hat den ausgeschiedenen Mitgliedern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit seinen Dank ausgesprochen. In den Aufsichtsrat der Gesellschaft wurden Frau Spranger, Staatssekretärin bei der Senatsverwaltung für Finanzen, Herr Schulgen, Abteilungsleiter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Frau Professorin Waegner, Hochschullehrerin an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin, sowie von der Gesellschaft Frau Freudenberger, Frau Neitzel und Herr Ulrich neu gewählt.

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

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

Berlin, 25. März 2011

Für den Aufsichtsrat

Dr. Christoph Landerer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



# Lagebericht – Konzern und STADT UND LAND für das Geschäftsjahr 2010

## 1. Überblick Konzernstruktur und Rahmenbedingungen

### 1.1 Konzernaufbau

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND) ist als Muttergesellschaft die bedeutende operative Unternehmenseinheit im Konzern. Das Kerngeschäft besteht aus der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Für eine nachhaltige Wertsteigerung und Werterhaltung des Bestandes werden zudem Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Wohnungs- und Gewerbebestand erstreckt sich über den Süden, Südosten und Osten Berlins. Die konkreten Beteiligungsverhältnisse zeigt die Abbildung.



Konzernaufbau (Stand: Dezember 2010)

#### 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)

Zentraler Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Hauswartdienstleistungen aller Art für die Bestandsobjekte der STADT UND LAND. Die Erbringung von Abrechnungsdienstleistungen gegenüber den Gesellschaften des Konzernkreises ist ein weiteres Geschäftsfeld mit kontinuierlichen Wachstumszahlen.

#### SIWOGE 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH (SIWOGE)

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

#### SOPHIA (Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag) Berlin GmbH

Die SOPHIA bietet soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag. Sie 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

Erstmals seit vielen Jahren ist auf dem Berliner Wohnungsmarkt wieder eine Abnahme des Wohnungsangebotes spürbar. Die Nachfrage nach geeigneten Wohnungsangeboten übersteigt insbesondere in attraktiven Lagen das bestehende Angebot. Ursächlich hierfür ist die, im Vergleich zu vielen anderen Regionen in Deutschland, positive Bevölkerungsentwicklung.

Mit Blick auf die verschiedenen Preiskategorien, außerhalb der preisgebundenen Wohnungsangebote, ist speziell im unteren und mittleren Preissegment die Verengung des Wohnungsmarktes erkennbar. Die Ausnahme bildet das Hochpreissegment an Wohnungsangeboten, da hier längst ein geringeres Angebot besteht, sodass aktuell eine ausgewogene Angebots- und Nachfragesituation existiert.

Insgesamt betrachtet besteht der Nachfrageüberhang nach entsprechendem Wohnraum in fast allen Berliner Stadtbezirken, wobei lediglich Standorte wie Marzahn-Hellersdorf durch eine eher ausgewogene Marktsituation auffallen.

Die Hauptstadt verzeichnet einen Anstieg der Mieten. Der Berliner Mietspiegel 2009 weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,83 €/m<sup>2</sup> gegenüber 4,75 €/m<sup>2</sup> des Mietspiegels 2007 aus. Für einige Regionen der Stadt werden weitere Mietsteigerungspotenziale 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 insbesondere mit folgenden wesentlichen Maßnahmen Rechnung getragen.

#### Vermietung

Das Vermietungsergebnis konnte durch die kontinuierliche Reduzierung des Leerstandes in Verbindung mit moderaten Mietpreissteigerungen verbessert werden.

#### Neumieterbefragung zur Wohnzufriedenheit

Im Geschäftsjahr 2010 hat die STADT UND LAND ein unabhängiges Institut beauftragt, ergänzend zu der bereits flächendeckend erfolgten Mieterumfrage im Jahr 2009, eine Neumieterbefragung in der Großsiedlung Hellersdorf durchzuführen, um Informationen zur Zufriedenheit der Neumieterinnen und Neumieter zu gewinnen. Das Ergebnis dieser Befragung wies eine überdurchschnittlich hohe Zufriedenheit der Befragten mit dem Vermietungsprozess sowie der Betreuung durch die STADT UND LAND aus.

#### Neubesetzung des Aufsichtsrates

Der Gesellschafter der STADT UND LAND beschloss am 12. Mai 2010 eine Veränderung in der Besetzung des Aufsichtsrates. Nach dem Ausscheiden des bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Holger Hatje ist Dr. Christoph Landerer zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates der STADT UND LAND gewählt worden.

## 2. Bestandsmanagement und Portfolioentwicklung

### Geschäftsführerwechsel

Im August 2010 hat Ingo Malter neben Jürgen Marx und Michael Niestroj seine Tätigkeit als Geschäftsführer des Konzerns aufgenommen. Seit November 2010 verantwortet Ingo Malter das bisherige Aufgabengebiet von Michael Niestroj, der am 1. Dezember 2010 in den Ruhestand gewechselt ist.

### Personal

Im Berichtszeitraum 2010 ist die Lohn- und Gehaltsabrechnung erstmals mit der Software der Personal & Informatik AG (P&I) erstellt worden. Im Zuge dieser Umstellung konnte das bisherige Zeitarbeitswirtschaftssystem durch ein in die neue Abrechnungssoftware integriertes System abgelöst werden.

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

Im Jahr 2010 sind die Voraussetzungen geschaffen worden, um das neue ERP-System mit dem Jahreswechsel zu 2011 einführen zu können. Auf Grundlage der erarbeiteten Fachkonzepte ist die prozessorientierte Programmierung der Systemlandschaft erfolgt. Innerhalb des III. Quartals 2010 sind alle Mitarbeiter auf das neue System geschult worden.

### 2.1 Bestandsmanagement Wohnen und Gewerbe

Die STADT UND LAND bewirtschaftet in Berlin rund 40.000 eigene Wohnungen sowie über 700 Gewerbeeinheiten und betreut ca. 90.000 Mieterinnen und Mieter. Darüber hinaus bewirtschaftet der Konzern im Auftrag für Dritte 8.251 Mieteinheiten.

BESTAND per 31.12.2010	STADT UND LAND	WoGeHe	WoBeGe	KONZERN 2010	KONZERN 2009	Veränderung
	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten
<b>Eigener Bestand</b>	<b>30.761</b>	<b>16.381</b>	<b>254</b>	<b>47.396</b>	<b>47.581</b>	<b>-185</b>
<b>Verwaltung für Dritte</b>	<b>2.322</b>	<b>0</b>	<b>5.929</b>	<b>8.251</b>	<b>8.178</b>	<b>73</b>
davon:						
1. Fremdverwaltung	2.138	0	3.762	5.900	5.688	212
2. Geschäftsbesorgung	183	0	2.167	2.350	2.433	-83
3. Restitution	1	0	0	1	57	-56
<b>Verwaltung gesamt</b>	<b>33.083</b>	<b>16.381</b>	<b>6.183</b>	<b>55.647</b>	<b>55.759</b>	<b>-112</b>
darunter: Wohnungen	25.171	14.748	3.745	43.664	43.873	-209
eigener Bestand	24.678	14.748	208	39.634	39.846	-212
Fremdverwaltung	101	0	3.537	3.638	3.441	197
Geschäftsbesorgung	392	0	0	392	530	-138
Restitution	0	0	0	0	56	-56

Im Geschäftsjahr 2010 hat die STADT UND LAND 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

Die durchschnittlich erzielten Mietpreise haben sich im Geschäftsjahr positiv und überplanmäßig entwickelt. So konnte die durchschnittliche Grundmiete je Quadratmeter vermieteter Wohnfläche in den vom Bestandsmanagement verwalteten Beständen von 4,73 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2009 um 1,9% auf 4,82 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2010 gesteigert werden.

### Vermietung und Vermarktung

Der Wohnungsleerstand konnte per Dezember 2010 gegenüber dem Vorjahr von 5,8% auf 5,5% gesenkt werden. Innerhalb des eigenverwalteten Wohnungsbestandes ist die Leerstandsquote der STADT UND LAND im Geschäftsjahr 2010 sanierungsbedingt um 0,1% auf 4,7% per Dezember 2010 gestiegen und verläuft ungeachtet der Vielzahl von Baumaßnahmen, besonders in Tempelhof-Schöneberg, geringfügig über dem Niveau des Jahres 2009. Die Leerstandsquote des eigenverwalteten Wohnungsbestandes der WoGeHe konnte im Vergleich zum Vorjahr weiter reduziert werden. Die Anzahl der durchgeführten Zwangsräumungen in 2010 entspricht mit 55 dem Vorjahr.

Die positive Leerstandsentwicklung konnte im Geschäftsjahr dank der Kombination von Einzelvermietungsaktivitäten und Standortmarketing erreicht werden. Hierbei sei beispielhaft die erfolgreich durchgeführte Imagekampagne „Zieh-nach-Hellersdorf“ für den Standort Hellersdorf hervorgehoben.

## 2.2 Quartiers- und Standortentwicklung

In Fortführung des erfolgreichen sozialen Kunstprojektes „Volière“ in der Neuköllner High-Deck-Siedlung hat die STADT UND LAND ein weiteres identitätsstiftendes Projekt in Neukölln initiiert. An der Sonnenallee/Jupiterstraße gestaltete die Künstlergruppe Cité Création vier Gebäudefassaden mit farbenfrohen Motiven, drei weitere sollen die Open-Air-Kunstgalerie im Jahr 2011 vervollständigen.

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.

### Investitionen und Instandhaltung

Die STADT UND LAND investierte im Geschäftsjahr 2010 rund 18,0 Mio. € in neun Bauprojekte und stärkte so die kontinuierliche Bestandsentwicklung. Von der nachhaltigen Verbesserung der Bausubstanz profitieren gut 400 Wohnungen, die zusätzliche Wohnwertverbesserungen durch zeitgemäße Ausstattungen im Wohn- und Badbereich erhalten haben.

Am Standort Schöneberg ist mit der Sanierung von drei Wohn- und Geschäftsgebäuden begonnen worden, deren Errichtungszeit um die Jahrhundertwende 1900 lag. Im Bereich Tempelhof wurde die Komplettsanierung des Wohnquartiers Bayernring planmäßig fortgesetzt. Mit Beginn der Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses in Treptow am Sterndamm/Ecksteinweg sind verschiedene Nutzungsarten in dem Gebäudekomplex kombiniert. So sind in den einzelnen Hausaufgängen die Wohnungen für das klassische Wohnen, als Arztpraxen oder für das Demenzwohnen umgestaltet worden. Auch die Gewerbezone ist sukzessive aufgewertet und in das Gesamtkonzept integriert worden. Zusätzlich soll künftig auch das Servicebüro Treptow seinen Verwaltungssitz in diesem Gebäude haben.

Die nachhaltige Einsparung von CO<sub>2</sub> ist bei allen benannten Bauvorhaben ein wesentliches Ziel. Zum Ende des Geschäftsjahres 2010 sind durch Dämmarbeiten und den Einsatz von effektiven Heizungsanlagen ca. 483 t CO<sub>2</sub> pro Jahr zusätzlich eingespart worden. Weitere CO<sub>2</sub>-Einsparungen konnten durch die Errichtung von vier zusätzlichen Fotovoltaikanlagen und einer neuen Solaranlage erreicht werden. Die Gesamt-Energieeinsparung beträgt am Ende des Jahres 2010 insgesamt 9.963 t CO<sub>2</sub> pro Jahr.

## 2.3 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 2010 sind 175 Wohnungen, darunter 131 Wohnungen der STADT UND LAND, verkauft worden.

### Streubesitz

Weitere 52 Wohnungen aus dem unrentablen Streubesitz, davon 45 Wohnungen bei der STADT UND LAND, wurden im Jahr 2010 veräußert.

## 2.4 Integriertes Managementsystem

Qualität, Umwelt-, Arbeits- und Gesundheitsschutz gehören zu den wesentlichen Unternehmenszielen der STADT UND LAND, dies gilt uneingeschränkt ebenso für die WoGeHe. Neben der Qualitätssicherung werden Prozessabläufe, die Einsparung von Energie und natürlichen Ressourcen sowie die CO<sub>2</sub>-Reduzierung von allen Organisationseinheiten als Querschnittsaufgaben betrachtet. Das Integrierte Managementsystem der STADT UND LAND ist um die erstmalige Zertifizierung des Arbeits- und Gesundheitsschutzmanagements im Juli 2010 erweitert worden. Hierfür stellte sich die STADT UND LAND erfolgreich der Erstzertifizierung nach dem Standard OHSAS 18001:2007 (Occupational Health & Safety Assessment Series). Damit erfolgt in einem kombinierten externen Audit eine umfassende Überprüfung der Prozessabläufe unter Einbeziehung qualitäts- und umweltrelevanter Aspekte ebenso wie auch arbeits- und gesundheitsschutzrelevanter Anforderungen.

## 3. Personal- und Sozialwesen

### 3.1 Personalentwicklung Konzern

Auf der Grundlage des wohnungswirtschaftlichen Gesamtkonzeptes und der damit verbundenen Planung zum Personalabbau hat sich der Personalaufwand im Bereich der Angestellten durch einen sozialverträglichen Abbau der in der STADT UND LAND beschäftigten Mitarbeiter reduziert.

Ein Personalaufbau findet fast ausschließlich bei den Beschäftigten im Hauswartdienst der STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH statt. Dieser ist durch die Übernahme weiterer Liegenschaften in den Rahmenvertrag Hauswartservice vollständig finanziert.

MITARBEITER per 31. 12. des Jahres	2009	2010	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
STADT UND LAND	425	424	-1
WoBeGe	53	56	3
Facility	89	99	10
<b>Gesamt</b>	<b>567</b>	<b>579</b>	<b>12</b>
darunter STADT UND LAND			
Geschäftsführer	2	2	0
kaufmännische Angestellte	304	305	1
technische Angestellte	47	46	-1
gewerbliche Mitarbeiter	72	71	-1
<b>STADT UND LAND</b>	<b>425</b>	<b>424</b>	<b>-1</b>
Auszubildende	29	27	-2

### 3.2 Aus- und Weiterbildung

Im Konzern werden derzeit 27 Immobilienkaufleute, Bürokommunikationskaufleute sowie Bachelors of Arts ausgebildet. Alle Auslernenden werden für ein Jahr übernommen.

In die Weiterbildung der Mitarbeiter und Führungskräfte wurden im Geschäftsjahr 2010 ca. 330 T€ investiert.

### 3.3 Organisationsentwicklungen

Die Neuorganisation des Forderungsmanagements bildete einen Schwerpunkt der Organisationsentwicklung im Örtlichen Bestandsmanagement. Die Arbeitsaufgaben der Gruppe, zu der die zentrale Mietenbuchhaltung, das vorgerichtliche Mahnverfahren, die Mietschuldnerberatung und das Klagewesen gehören, sind analysiert und bewertet worden. Im Ergebnis dessen sind die Arbeitsaufgaben neu strukturiert und die Ablauforganisation optimiert worden. Das vorgerichtliche Mahnverfahren ist mit dem Klagewesen zusammengefasst worden. Zukünftig werden die Forderungen von der ersten Mahnung bis zur Titelverfolgung aus einer Hand bearbeitet.

## 4. Ertragslage

### 4.1 Entwicklung des Geschäftsergebnisses

ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES	2009 T€	2010 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	266.237,7	282.328,9	16.091,2
Aufwendungen	-257.346,9	-265.683,3	-8.336,4
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>8.890,8</b>	<b>16.645,6</b>	<b>7.754,8</b>
<b>Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren</b>	<b>12.508,5</b>	<b>18.974,2</b>	<b>6.465,7</b>
davon operatives Ergebnis der Hausbewirtschaftung	26.073,2	27.987,1	1.913,9
darin unkonsolidierte Einzelergebnisse			
STADT UND LAND	15.884,2	15.598,5	-285,7
WoGeHe	9.082,3	10.884,1	1.801,8
WoBeGe	-224,1	-207,3	16,8
davon Sonderfaktoren	-13.564,7	-8.963,4	4.601,3
<b>Verkaufstätigkeit und Maklertätigkeit</b>	<b>5.254,7</b>	<b>5.563,9</b>	<b>309,2</b>
darin unkonsolidierte Einzelergebnisse			
STADT UND LAND	4.369,1	5.203,5	834,4
WoGeHe	481,5	180,3	-301,2
WoBeGe	461,0	215,7	-245,3
<b>Übrige Geschäftstätigkeit</b>	<b>-10.210,7</b>	<b>-13.041,9</b>	<b>-2.831,2</b>
<b>Sonstiges (neutrales) Geschäftsergebnis</b>	<b>1.338,3</b>	<b>5.149,4</b>	<b>3.811,1</b>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>8.890,8</b>	<b>16.645,6</b>	<b>7.754,8</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	3.943,7	2.605,4	-1.338,3
Außerordentliches Ergebnis	0,0	-143,0	-143,0
Steuern	-1.054,8	-3.216,8	-2.162,0
<b>Jahresüberschuss des Konzerns</b>	<b>11.779,7</b>	<b>15.891,2</b>	<b>4.111,5</b>
darin unkonsolidierte Einzelabschlüsse vor EAV			
STADT UND LAND	8.784,7	-616,9	-9.401,6
WoGeHe	1.698,1	14.729,3	13.031,2
WoBeGe	101,3	287,4	186,1
Facility	1.201,5	1.194,0	-7,5

Das Geschäftsergebnis weist einen Überschuss von 16,6 Mio. € auf. Differenziert nach Sparten zeigt sich die Ergebnisverbesserung von 7,7 Mio. € wie folgt:

Dieses Jahr wird das Hausbewirtschaftungsergebnis maßgeblich von der Bewertung (Ergebnisbelastung von 11,6 Mio. €) des Immobilienvermögens beeinflusst. Einerseits wurden außerplanmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 27,3 Mio. € überwiegend auf Immobilien, die vom Wegfall der Anschlussförderung (Objekte in Altglienicke, in der Siedlung Landreiterweg und das Branitzer Karree) betroffen sind, durchgeführt. Die ursprünglich hohen Baukosten der Herstellung können langfristig nicht über die aktuellen

Ertragswerte in ihrer Werthaltigkeit gedeckt werden. Andererseits erfolgten Zuschreibungen (Wertaufholung auf die aktuelle Ertragskraft) in Höhe von 15,7 Mio. €. Der maßgebliche Teil war nach handelsrechtlicher Vorschrift zwingend, da bei den betroffenen Objekten in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen durchgeführt wurden, die nunmehr aufgrund einer positiven Entwicklung der jeweiligen Ertragswerte hinfällig geworden sind.

Unabhängig von diesen Bewertungskorrekturen des Anlagevermögens nahmen noch die Veränderung der Rückstellungen (11,7 Mio. € Ergebnisverbesserung) und die Verlagerung der Baukosten zugunsten der Aktivierung (5,9 Mio. € Ergebnisverbesserung) maßgeblichen Sondereinfluss. Der operative Bereich wurde abermals um 1,9 Mio. € trotz rückläufiger Förderung (-4,6 Mio. €) verbessert. Wesentliche Erfolgsfaktoren sind hierbei die Steigerung der Mieterlöse, die Senkung der Kapitalkosten sowie der Verwaltungskosten. In Gänze liegt im Bereich Hausbewirtschaftung inklusive Sonderfaktoren eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 6,5 Mio. € vor.

Das Geschäftsfeld Verkaufs- und Maklertätigkeit weist ein Ergebnis von 5,6 Mio. € aus und ist geprägt von den Buchgewinnen aus der Veräußerung von Wohnungseigentum und Streubesitz.

Aus der übrigen Geschäftstätigkeit beträgt das Defizit 13,0 Mio. € und umfasst u. a. Bruttoverwaltungskosten für die konzerneigene technische Betreuung und Abwicklung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Ausübung von Drittverwaltungen inklusive Restitutionsabwicklung sowie Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb. Die Erhöhung des Defizits um 2,8 Mio. € ist im Wesentlichen durch den bewerteten internen Aufwand (Projektstunden) für die Einführung des neuen ERP-Systems bestimmt.

Der Überschuss des sonstigen (neutralen) Geschäftsergebnisses mit 5,1 Mio. € resultiert u. a. aus Ansprüchen auf Entschädigungszahlungen für die Eintragung von Dienstbarkeiten für diverse Medienversorger und der Auflösung noch verbindlich gestellter Abrechnungsergebnisse restitutionsbehäfteter Grundstücke.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis umfasst Zinserträge für gestundete Restkaufgelder, die Auf- und Abzinsungseffekte mittel- und langfristiger Rückstellungen sowie Zinserträge aus Geldanlagen und weist einen Überschuss von 2,6 Mio. € auf. Das Steuerergebnis in Höhe von -3,2 Mio. € beinhaltet die Zuführung für die Steuerrückstellung der Organträgerin STADT UND LAND sowie der WoBeGe.

## 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	2009		2010	
	T€	%	T€	%
Entstehung durch:				
Mieteingänge	210.568	76,6	213.504	73,4
öffentliche Fördermittel	28.230	10,3	23.199	8,0
übrige Erträge	36.021	13,1	54.048	18,6
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>274.819</b>	<b>100,0</b>	<b>290.751</b>	<b>100,0</b>
Verbrauch für:				
Mieter	106.111	38,6	106.703	36,7
Standortqualität – Wohnumfeld und Umweltschutz	17.991	6,5	11.198	3,9
Mitarbeiterförderung – Zukunft	4.855	1,8	3.448	1,2
Förderung von Wohneigentum	2.017	0,7	3.125	1,0
Kapitalgeber	48.582	17,7	43.636	15,0
Organisationen/Verbände/gemeinnützige Träger	281	0,1	269	0,1
öffentliche Hand	10.535	3,8	12.115	4,2
Unternehmen	84.447	30,7	110.257	37,9

Der Konzern erwirtschaftet über den Vermietungsprozess, die öffentliche Förderung und die weitere Geschäftstätigkeit 290,8 Mio. €.

Davon sind zugunsten der Mieterinnen und Mieter und zur Aufwertung der Standorte 117,9 Mio. € (40,6%) aufgewendet worden. Über Löhne, Gehälter und Sozialabgaben hinaus sind 3,4 Mio. € für die Mitarbeiterförderung und Zukunftssicherung der Arbeitsplätze investiert worden. Zur Förderung von Wohneigentum hat der Konzern 3,1 Mio. € bereitgestellt. Des Weiteren sind 43,6 Mio. € (15,0%) in Form von Zinsen den Kapitalgebern zugeflossen. Die öffentliche Hand hat rund 12,1 Mio. € erhalten, davon 8,5 Mio. € für Grundsteuern sowie 3,2 Mio. € für Ertragsteuern.

Zur Erfüllung der Leistungen, die keinem der vorgenannten Bereiche zuzuordnen sind, standen dem Konzern 110,3 Mio. € (37,9%) der Unternehmensleistung zur Verfügung. Der Werteverzehr infolge der Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen und andere Aufwendungen beträgt zusammen 94,4 Mio. €, sodass ein Überschuss von 15,9 Mio. € erwirtschaftet werden konnte.

## 5. Finanzlage

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2009		2010		Veränderung	
	KONZERN	STADT UND LAND	KONZERN	STADT UND LAND	KONZERN	STADT UND LAND
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	51.341,2	34.925,3	58.893,4	38.431,3	7.552,2	3.506,0
davon Tilgungspotenzial	36.313,2	23.280,6	64.532,8	40.927,7	28.219,6	17.647,1
aus Finanzierungstätigkeit	-51.754,0	-37.002,5	-57.923,3	-26.877,9	-6.169,3	10.124,6
aus Investitionstätigkeit	1.741,6	2.148,5	-696,2	-13.578,9	-2.437,8	-15.727,4
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>1.328,8</b>	<b>71,3</b>	<b>273,9</b>	<b>-2.025,5</b>	<b>-1.054,9</b>	<b>-2.096,8</b>
<b>Entwicklung der liquiden Mittel</b>						
01.01. des Jahres	40.497,2	22.655,1	41.826,0	22.726,4	1.328,8	71,3
Veränderung	1.328,8	71,3	273,9	-2.025,5	-1.054,9	-2.096,8
<b>31.12. des Jahres</b>	<b>41.826,0</b>	<b>22.726,4</b>	<b>42.099,9</b>	<b>20.700,9</b>	<b>273,9</b>	<b>-2.025,5</b>

Die liquiden Mittel des Konzerns liegen zum Bilanzstichtag bei 42,1 Mio. € (ohne Mietkautionen) und haben sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 0,3 Mio. € erhöht.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 58,9 Mio. € (Vorjahr: 51,3 Mio. €). Die Verbesserung in Höhe von 7,6 Mio. € resultiert vorrangig aus einer Stärkung der Ergebnissituation der Hausbewirtschaftung über Mieterhöhung, Leerstandsabbau und Zinseinsparungen.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 6,2 Mio. € höher ausgefallen. Die vertraglichen Tilgungen verbleiben dabei mit 40,3 Mio. € auf Vorjahresniveau. Aufgrund der stabilen Liquiditätssituation konnten außerplanmäßige Tilgungen von 22,3 Mio. € vorgenommen werden.

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit werden die Auszahlungen für werterhöhende Baumaßnahmen, den Erwerb der Lizenzen für das neue ERP-System, die Ausleihungen an Restkaufgebern sowie die Einnahmen aus Vermögensabgängen ausgewiesen.

## 6. Vermögenslage

### Konzern

#### VERMÖGENSAUFBAU KONZERN

per 31.12. des Jahres	2009		2010		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Langfristiger Bereich	1.670.895	96,9	1.620.992	96,7	-3,0
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.599.636	92,8	1.555.783	92,8	-2,7
Finanzanlagen	65.863	3,8	61.580	3,7	-6,5
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	5.396	0,3	3.494	0,2	-35,3
aktive latente Steuern	0	0,0	135	0,0	-
Kurz- und mittelfristiger Bereich	53.369	3,1	55.063	3,3	3,2
zum Verkauf bestimmte Grundstücke	2.983	0,2	3.396	0,2	13,8
übriges Vorratsvermögen	855	0,0	372	0,0	-56,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, RAP	7.705	0,5	9.119	0,6	18,4
sonstige Wertpapiere	0	0,0	76	0,0	-
flüssige Mittel	41.826	2,4	42.100	2,5	0,7
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>1.724.264</b>	<b>100,0</b>	<b>1.676.055</b>	<b>100,0</b>	<b>-2,8</b>
<b>Passiva</b>					
Langfristiger Bereich	1.635.323	94,8	1.589.797	94,8	-2,8
Eigenkapital	328.397	19,0	344.289	20,5	4,8
Rückstellungen	32.001	1,9	28.584	1,7	-10,7
Fremdmittel und langfristige RAP	1.274.925	73,9	1.216.924	72,6	-4,5
Kurz- und mittelfristiger Bereich	88.941	5,2	86.258	5,2	-3,0
Rückstellungen	73.773	4,2	73.285	4,4	-0,7
Verbindlichkeiten	15.168	1,0	12.973	0,8	-14,5
<b>Kapital gesamt</b>	<b>1.724.264</b>	<b>100,0</b>	<b>1.676.055</b>	<b>100,0</b>	<b>-2,8</b>

Das langfristige Vermögen von 1.621,0 Mio. € wird zu 98,1% durch langfristige Mittel in Höhe von 1.589,8 Mio. € gedeckt.

Die langfristigen Fremdmittel sind im Saldo durch Neuaufnahmen für die Bautätigkeit, laufend zufließende Aufwendungsdarlehen und vertragliche sowie außerplanmäßige Tilgungen um 58,0 Mio. € zurückgeführt worden.

Die Liquidität 1. Grades (Barliquidität) deckt zum Bilanzstichtag 54,9% der kurzfristigen Verbindlichkeiten. Die Liquidität 2. Grades erreicht ein Deckungsverhältnis von 66,6% und die Liquidität 3. Grades von 159,5%.

LIQUIDITÄTSGRADE	2009		2010	
	KONZERN	STADT UND LAND	KONZERN	STADT UND LAND
Liquidität 1. Grades (Barliquidität)	53,7	44,3	54,9	41,5
Liquidität 2. Grades (Liquidität auf kurze Sicht)	69,3	62,6	66,6	95,5
Liquidität 3. Grades (Liquidität auf mittlere Sicht)	160,4	155,4	159,5	187,7

## STADT UND LAND

VERMÖGENSAUFBAU STADT UND LAND per 31.12. des Jahres	2009		2010		Veränderung %
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Langfristiger Bereich	1.213.108	97,2	1.172.206	96,1	-3,4
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.003.083	80,3	966.893	79,2	-3,6
Finanzanlagen	207.851	16,7	203.385	16,7	-2,1
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	2.174	0,2	1.928	0,2	-11,3
Kurz- und mittelfristiger Bereich	34.767	2,8	47.702	3,9	37,2
zum Verkauf bestimmte Grundstücke	2.172	0,2	2.618	0,2	20,5
übriges Vorratsvermögen	833	0,1	332	0,0	-60,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, RAP	9.036	0,7	24.051	2,0	166,2
flüssige Mittel	22.726	1,8	20.701	1,7	-8,9
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>1.247.875</b>	<b>100,0</b>	<b>1.219.908</b>	<b>100,0</b>	<b>-2,2</b>
<b>Passiva</b>					
Langfristiger Bereich	1.171.540	93,9	1.146.045	94,0	-2,2
Eigenkapital	315.960	25,3	331.266	27,2	4,8
Rückstellungen	26.922	2,2	24.857	2,0	-7,7
Fremdmittel und langfristige RAP	828.658	66,4	789.922	64,8	-4,7
Kurz- und mittelfristiger Bereich	76.335	6,1	73.863	6,0	-3,2
Rückstellungen	67.597	5,4	65.190	5,3	-3,6
Verbindlichkeiten	8.738	0,7	8.673	0,7	-0,7
<b>Kapital gesamt</b>	<b>1.247.875</b>	<b>100,0</b>	<b>1.219.908</b>	<b>100,0</b>	<b>-2,2</b>

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände hat sich durch Abschreibungen (51,2 Mio. €) und Verkäufe aus Wohnungseigentumsanlagen sowie Streubesitz verringert. Den Abgängen des Sachanlagevermögens stehen Zugänge aus diversen baulichen Maßnahmen in Tempelhof, Schöneberg und Neukölln in Höhe von 13,1 Mio. € sowie Wertaufholungen von 2,3 Mio. € gegenüber.

Die Finanzanlagen beinhalten u. a. Buchwertansätze der Tochtergesellschaften (133,3 Mio. €), das Gesellschafterdarlehen (11,4 Mio. €) an die WoGeHe sowie Ausleihungen von gestundeten Restkaufgeldern (56,6 Mio. €).

Der Jahresüberschuss der STADT UND LAND als Einzelgesellschaft nach Gewinn- und Verlustübernahme auf Basis der mit den Tochtergesellschaften WoGeHe und Facility im Jahr 2008 geschlossenen Ergebnisabführungsverträge beträgt 15,3 Mio. €. Davon sind 10% den Gewinnrücklagen zugeführt worden.

Wesentliche finanzwirtschaftliche Kennzahlen haben sich weiter verbessert. So beträgt der Anteil des Eigenkapitals des Konzerns zum Bilanzstichtag 20,5% (Vorjahr: 19,0%) des Bilanzvolumens. Infolge des Entschuldungsprozesses sinkt die Verschuldung von 493,46 €/m<sup>2</sup> (nur STADT UND LAND: 507,30 €/m<sup>2</sup>) auf 471,79 €/m<sup>2</sup> (nur STADT UND LAND: 483,70 €/m<sup>2</sup>). Das stringente Zinsmanagement und die positive Mietentwicklung fördern die weitere Senkung der Kapitaldienstbelastung (Zinsen und Tilgung, ohne Sondertilgung in Relation zum Umsatz aus Mieten und Förderung) von 52,6% (nur STADT UND LAND: 50,1%) im Vorjahr auf 49,8% (nur STADT UND LAND: 47,6%) im abgeschlossenen Geschäftsjahr – obwohl der Rückgang der Fördermittel nicht vollständig durch das Ausschöpfen von Mieterhöhungspotenzialen und Leerstandsabbau ausgeglichen werden konnte.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN	2009		2010	
	KONZERN	STADT UND LAND	KONZERN	STADT UND LAND
Eigenkapital/Bilanzvolumen	19,0%	25,3%	20,5%	27,2%
Deckungsverhältnis langfristige Passiva zu langfristigen Aktiva	97,9%	96,6%	98,1%	97,8%
objektbezogene Restschulden gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (inkl. nicht pass. AWD)	493,46 €/m <sup>2</sup>	507,30 €/m <sup>2</sup>	471,79 €/m <sup>2</sup>	483,70 €/m <sup>2</sup>
Kapitaldienstanteil ohne Sondertilgung auf Umsatz aus Mieten und Förderung	52,6%	50,1%	49,8%	47,6%
Tilgungsanteil (ohne Sondertilgung)	24,0%	23,4%	24,0%	23,2%
mittlerer Fremdkapitalkostensatz	4,3%	4,4%	4,0%	4,1%

## 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 2010 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

- regelmäßige Portfolioanalyse und -steuerung
- mittel- und langfristige Planung mit Erfolgsrechnung, Bilanz-, Finanz- und Investitionsplanung
- vierteljährliche Analyse der Plan-/Ist-Abweichungen mit jeweils aktueller Prognose 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
- vierteljährliches Beteiligungscontrolling
- regelmäßiges Finanzcontrolling zur Konditionierung von Darlehen sowie zum Zweck der Risikoanalyse
- Durchführung von monatlichen Analysen (value-at-risk) durch einen unabhängigen, das heißt im übrigen Finanzierungsgeschäft nicht engagierten Bankpartner

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 dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter.

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



### Markt- und Portfolioentwicklung

Bei den in der Nähe zum stillgelegten Flughafen gelegenen Tempelhofer und Schöneberger Objekten ist aufgrund ihrer positiven Standortbewertung und im Zuge der geplanten Modernisierungsmaßnahmen kurz-/mittelfristig die Realisierung von Marktpotenzialen zu erwarten. Darüber hinaus wird auch im Zusammenhang mit der Eröffnung des BBI Berlin Brandenburg International neben den traditionell starken Standorten wie Adlershof auch in Altglienicke, Rudow und Lichtenrade mittelfristig eine deutliche Aufwärtsbewegung der Mieten gesehen. Weitere Mieterhöhungspotenziale werden für einen Teil der Treptower Plattenbauwohnungen unterstellt, da hier sukzessive die Mietbeschränkungen auslaufen. Dies gilt auch für einige Wohnanlagen in Hellersdorf.

Hingegen werden die Mieterhöhungspotenziale für Nord-Neukölln als gering eingeschätzt. Trotz einiger Ausnahmen wird kurzfristig mit einer stagnierenden Nachfrage gerechnet. Diese Einschätzung gilt gleichermaßen für den Standort Hellersdorf. Um den Wohnstandort Hellersdorf aufzuwerten, führte die STADT UND LAND im Berichtsjahr mit dem neu geschaffenen Internetauftritt [www.zieh-nach-hellersdorf.de](http://www.zieh-nach-hellersdorf.de) eine öffentlichkeitswirksame Werbekampagne durch. Zielsetzung der Kampagne war es zudem, die Identität der Bestandsmieter mit dem Wohnstandort weiter zu stärken und die Marketingmaßnahmen im Neuvermietungsgeschäft zu flankieren.

Für den Bestand des sozialen Wohnungsbaus der STADT UND LAND sind weiterhin Mietverzichte erforderlich. Das derzeitige Mietniveau in einigen großen Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus erlaubt es gegenüber dem Vorjahr in immer weniger Fällen, den planmäßigen Förderungsabbau durch Mieterhöhungen zu kompensieren.

Der Leerstand soll im Konzern durch bauliche Maßnahmen und den verstärkten Einsatz von zielgruppenorientierten Marketing- und Vertriebsinstrumenten weiter gesenkt werden. Es handelt sich dabei um eine ambitionierte Planung, da in Anbetracht der verstärkten Baumaßnahmen während der Sanierung grundsätzlich mit höheren Leerständen zu rechnen ist.

Die Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft ist nach wie vor kritisch einzuschätzen. Zudem ist festzustellen, dass im letzten Jahr die Privatinsolvenzen deutlich angestiegen sind. Es bedarf einer intensiven Beobachtung und Analyse dieser Entwicklung, um frühzeitig zu reagieren. An dem konsequenten Einsatz von Mietschuldenberatern wird festgehalten. So konnte der Anteil rückständiger Mietforderungen (1,4% vom Jahresumsatz der Gesamtmiete) weiterhin auf niedrigem Niveau gehalten werden, wobei im Vergleich zum Vorjahr (1,5%) abermals eine Reduzierung erzielt wurde.

### Betriebsrisiken

Sollten sich die gesetzlichen Anforderungen 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. Dies gilt auch für den Fall, dass die energetischen Anforderungen an die Gebäudesanierung weiter verschärft und gleichzeitig die zur Refinanzierung erforderlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten begrenzt werden.

### Risiko vertraglicher Ausgleichszahlungen von Grundstücksverkäufen

Die STADT UND LAND hat in der Vergangenheit Immobilien im Norden Neuköllns veräußert. Der Investor hat den Nachweis, dass das vertraglich zugesicherte Investitionsvolumen von 30 Mio. € vollumfänglich in die Siedlung investiert wurde, erbracht. Die abschließende gutachterlich gestützte Nachweisführung gegenüber der Investitionsbank Berlin (IBB), inwiefern die erfolgten Maßnahmen die Qualitätsstandards erfüllen, die die IBB bei Berechnung des Barwertnachlasses für Aufwendungsdarlehen angesetzt hat, steht noch aus. 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. Das insgesamt niedrige Zinsniveau soll möglichst weit in die Zukunft projiziert und schon für Finanzierungen späterer Jahre vertraglich gebunden werden. Mittelfristig wird daher nur ein sehr geringes Restrisiko im Finanzierungsbereich gesehen.

## 9. Prognosebericht 2011

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 STADT UND LAND geht für das Geschäftsjahr 2011 von einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in zentralen Stadtlagen aus. Aufgrund der aktuell unter dem Bundesdurchschnitt verlaufenden Kaufkraft sowie der prognostizierten Stagnation der Kaufkraftentwicklung in Berlin wird im Geschäftsjahr 2011 zudem davon ausgegangen, dass sich auch die Kaufkraft der Mieterinnen und Mieter von STADT UND LAND nicht erheblich verbessern wird. Im Ergebnis dessen wird sich die Anzahl an Bedarfsgemeinschaften und ALG-II-Empfängern im Jahr 2011 voraussichtlich nur punktuell verringern und insgesamt eher weiter ansteigen. Hierdurch wird das Neuvermietungsgeschäft in vielen Lagen, besonders am Stadtrand, weiterhin erschwert.

Die zukünftigen Investitionen in den eigenen Hausbestand basieren auf der lang- bzw. mittelfristigen Bau- und Instandhaltungsstrategie. Die regionalen Schwerpunkte der geplanten Bauprojekte für das Geschäftsjahr 2011 liegen in den Stadtbezirken Tempelhof-Schöneberg, Neukölln sowie in Hellersdorf. Das geplante Investitionsvolumen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beläuft sich konzernweit bis zum Jahr 2015 auf insgesamt 88,5 Mio. €, wovon planmäßig 18,2 Mio. € innerhalb des Geschäftsjahres 2011 investiert werden sollen. Insgesamt 2,6 Mio. € werden hierbei durch die WoGeHe investiert.

### Wirtschaftsplanung 2011

Im Dezember 2010 ist die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2011 von der Geschäftsführung dem Aufsichtsrat vorgelegt worden. Insgesamt liegt die Wirtschaftsplanung positiv im Planungskorridor der strategischen Mittelfristplanung bis zum Jahr 2015. Der Aufsichtsrat hat der vorgelegten Planung für das Jahr 2011 zugestimmt. Neben dem Kerngeschäft der operativen Bestandsbewirtschaftung soll durch gezielte Ankäufe das Immobilienportfolio erweitert werden, um das gesamtwirtschaftliche Ergebnis des Konzerns zu verbessern.

### Informations- und Kommunikationstechnik

Die Software SAP/Blue Eagle hat zum 1. Januar 2011 das bestehende WohnData-System ersetzt. Im I. Quartal 2011 erfolgt die Unterstützungsphase für die Mitarbeiter durch Coaches des Softwareherstellers vor Ort.

### Ergebnisentwicklung

Die Geschäftsführung geht für das Jahr 2011 von einem positiven Jahresverlauf aus und kalkuliert für den Konzern einen Endbestand an liquiden Mitteln in Höhe von 21,3 Mio. €, wovon 7,1 Mio. € auf die STADT UND LAND entfallen. Des Weiteren wird geplant, mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 19,2 Mio. € abzuschließen.

Berlin, 25. Februar 2011

Konzern  
STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

  
Ingo Malter

  
Jürgen Marx

# 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 offengelegt 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. Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 15. Dezember 2010 wurden Verhandlungen mit der Geschäftsführung zum Abschluss einer D&O-Versicherung mit Selbstbehalt aufgenommen. Die D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat erfolgt weiterhin ohne Selbstbehalt.

### 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. 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 Februar 2010 vom Personalausschuss beschlossen wurde. 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, im Anschluss durch den Personalausschuss beraten und durch den Aufsichtsrat beschlossen. Die jährliche Gesamtvergütung der einzelnen Mitglieder der Geschäftsführung wird individualisiert im Anhang zum Jahresabschluss ausgewiesen. Die ausgewiesene Vergütung umfasst das Fixum 2010 und die Prämie 2009. Im Geschäftsjahr 2010 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. Letztere wurde am 30. März 2010 aufgrund der Neufassung der Aufgaben des Personalausschusses durch den Aufsichtsrat beschlossen und durch den Gesellschafter am 25. Mai 2010 genehmigt.

Der Aufsichtsrat ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen worden. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprechen den Erfordernissen des Unternehmens. Die Anstellungs- und Vergütungsregelungen für Mitglieder der Geschäftsführung wurden bis März 2010 vom Personalausschuss beschlossen. Mit der vom Aufsichtsrat beschlossenen Neufassung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat zum 1. April 2010 bereitet der Personalausschuss die Entscheidungen vor, die Beschlussfassung zu Anstellungs- und Vergütungsregelungen der Mitglieder der Geschäftsführung obliegt dem Aufsichtsrat.

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. Bei der Erstbestellung eines neuen Geschäftsführers wurde die maximal mögliche Bestelldauer nicht ausgeschöpft.

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 Aufsichtsratssitzungen keine wichtigen Ereignisse, über die er hätte unterrichtet werden müssen. Allerdings fanden im Zusammenhang mit der Neubestellung eines Geschäftsführers außerordentliche Personalausschusssitzungen statt. Infolge eines beabsichtigten Immobilienerwerbs wurde darüber hinaus eine außerordentliche Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses durchgeführt.

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 bereitet die Personalentscheidungen des Aufsichtsrates vor. In einzelnen geregelten Fällen beschließt er anstelle des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat ist von den Vorsitzenden der Ausschüsse über Ergebnis und Inhalt der Ausschusssitzungen informiert worden.

Keines der Aufsichtsratsmitglieder hat mehr als die gemäß §100 Abs. 2 AktG maximal zulässige Anzahl an Aufsichtsratsmandaten wahrgenommen. Lediglich ein zum 1. April 2010 auf eigenen Wunsch ausgeschiedenes Aufsichtsratsmitglied hat in seiner Funktion als Vorstandsvorsitzender sowie in Abstimmung mit dem Gesellschafter eine geringfügig höhere Anzahl an Mandaten wahrgenommen, als es der Corporate Governance Kodex für Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin mit maximal fünf Aufsichtsratsmandaten empfiehlt.

Zwei zum 12. Mai 2010 ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder waren bis zu diesem Zeitpunkt auch Mitglied in anderen Aufsichtsräten von Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin, Bereich Wohnungswirtschaft. Zwei zum 12. Mai 2010 in den Aufsichtsrat der STADT UND LAND gewählte Mitglieder waren bis zum 31. August 2010 ebenfalls Mitglied des Aufsichtsrates eines Beteiligungsunternehmens des Landes Berlin im Bereich 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 Zielvereinbarung 2010 wurde mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden erörtert und dem Personalausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

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

Der Aufsichtsrat prüft regelmäßig seine Effizienz durch die laufende Kontrolle seiner Beschlüsse und Anregungen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat beschlossen, einmal pro Amtsperiode mit externer Unterstützung eine Effizienzprüfung durchzuführen. Dies ist für die laufende Amtsperiode im Jahr 2009 geschehen. 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 zum 1. April 2010 aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenes Mitglied hat 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 stehende Personen oder ihnen persönlich nahe stehende Unternehmen sind nicht getätigt worden. Es wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Unternehmen abgeschlossen. Ein zum 1. April 2010 ausgeschiedenes Mitglied des Aufsichtsrates ist Vorstandsvorsitzender einer Bank, die Kreditgeberin des Konzerns ist.

Nach Zustimmung durch den Personalausschuss hat ein zum 30. November 2010 ausgeschiedenes Mitglied der Geschäftsführung die Berufung in den Aufsichtsrat eines der Wohnungswirtschaft nahe stehenden Beratungsinstituts angenommen, die Beiratstätigkeit in einem Bankinstitut ausgeübt, war im Beirat eines Berliner Versorgungsunternehmens sowie

ehrenamtliches Vorstandsmitglied einer gemeinnützigen Stiftung.

Ferner hat der Personalausschuss folgende Zustimmungen zu Nebentätigkeiten erteilt:

Ein Mitglied der Geschäftsführung ist seit 2007 im Beirat eines mit dem Konzern in Geschäftsbeziehung stehenden Softwareunternehmens tätig. Ein weiteres Mitglied ist zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden des Kommunalen Arbeitgeberverbandes Berlin berufen worden. Darüber hinaus nimmt die Geschäftsführung Funktionen in Ausschüssen des für die kommunalen Wohnungsunternehmen zuständigen Verbandes wahr.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung und den Mitgliedern des Aufsichtsrates 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 2009 wurde entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen (HGB) bis 26. Februar 2010 aufgestellt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 5. März 2010 erteilt. Der Beschluss des Gesellschafters zum Jahresabschluss 2009 ist am 27. August 2010 gefasst worden. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begrün-

# Jahresabschlüsse

## Konzern und STADT UND LAND

det. 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 2009 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.

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 .....	72



## Finanzlage – Konzern zum 31. Dezember 2010

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2010 T€	2009 T€
<b>Aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	15.891,2	11.779,7
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	71.856,0	43.927,8
Geldbeschaffungskosten	245,4	305,1
andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.581,1	866,8
Zuschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungskorrekturen nach § 36 DMBilG	-15.777,2	-9,3
Zuschreibungen auf Finanzanlagen	0,0	-178,2
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-7.246,4	-7.170,3
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Finanzanlagen	0,0	-89,8
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-3.865,9	-13.599,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufw./Erträge	1.848,6	481,0
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>64.532,8</b>	<b>64.532,8</b>
<b>36.313,2</b>	<b>36.313,2</b>	<b>36.313,2</b>
<b>Veränderungen</b>		
Verkaufsmaßnahmen	-412,4	0,0
im Umlaufvermögen	-8.866,9	-854,2
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	32,0	-13,6
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-274,9	19.771,8
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	3.891,1	-3.861,2
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-8,3	-14,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>58.893,4</b>	<b>51.341,2</b>
<b>Aus Finanzierungstätigkeit</b>		
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-40.328,3	-40.328,3
<b>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>24.204,5</b>	<b>24.204,5</b>
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	4.704,7	9.702,0
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-22.299,7	-20.670,1
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-57.923,3</b>	<b>-51.754,0</b>
<b>Aus Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-15.860,5	-13.551,5
Finanzanlagen	-2.357,7	-3.623,1
Abgänge von		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	10.881,7	12.716,8
Finanzanlagen	6.640,3	6.199,4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-696,2</b>	<b>1.741,6</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>273,9</b>	<b>1.328,8</b>
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>		
Stand 1. Januar	41.826,0	40.497,2
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	273,9	1.328,8
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>42.099,9</b>	<b>41.826,0</b>

# Bilanz – Konzern

## zum 31. Dezember 2010

AKTIVA	31. 12. 2010	31. 12. 2009
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.851.087,00	1.730.311,00
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	27.490,12
	<b>2.851.087,00</b>	<b>1.757.801,12</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.497.087.217,46	1.541.954.839,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.846.965,21	31.800.129,31
3. Grundstücke ohne Bauten	12.275.512,43	8.817.138,53
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.721.256,45	4.721.256,45
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.319.821,00	3.166.084,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.561.955,18	1.565.861,70
7. Anlagen im Bau	0,00	4.963.915,82
8. Bauvorbereitungskosten	118.904,32	739.635,82
	<b>1.552.931.632,05</b>	<b>1.597.728.861,15</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	2.174.715,47	2.174.715,47
2. Sonstige Ausleihungen	59.405.588,54	63.688.169,17
	<b>61.580.304,01</b>	<b>65.862.884,64</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>1.617.363.023,06</b>	<b>1.665.349.546,91</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	3.395.819,32	2.983.415,62
2. Unfertige Leistungen	67.398.052,89	67.050.264,74
3. Andere Vorräte	372.564,68	855.097,48
	<b>71.166.436,89</b>	<b>70.888.777,84</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	2.825.043,56	3.067.433,80
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	894.037,03	625.923,37
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	32.088,73	81.699,30
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.077,26	114.035,23
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	44.115,60	52.540,38
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.274.150,48	3.741.787,74
	<b>9.128.512,66</b>	<b>7.683.419,82</b>
<b>III. Wertpapiere</b>		
Sonstige Wertpapiere	75.845,26	0,00
<b>IV. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	42.099.869,12	41.825.962,26
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>122.470.663,93</b>	<b>120.398.159,92</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	1.928.180,40	2.173.595,65
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.571.710,68	3.260.610,64
	<b>3.499.891,08</b>	<b>5.434.206,29</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		
Aktive latente Steuern	134.675,61	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.743.468.253,68</b>	<b>1.791.181.913,12</b>

PASSIVA	31. 12. 2010	31. 12. 2009
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>165.020.550,00</b>	<b>165.020.550,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>541.330,55</b>	<b>541.330,55</b>
<b>III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG</b>	<b>58.474.779,39</b>	<b>58.325.046,57</b>
<b>IV. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	25.697.929,31	24.167.290,33
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	55.533.670,59	45.017.835,70
4. Besondere Gewinnrücklagen	13.022.638,42	12.437.789,77
	<b>106.476.193,20</b>	<b>93.844.870,68</b>
<b>V. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	15.891.238,48	11.779.699,64
2. Entnahmen aus den besonderen Gewinnrücklagen	0,00	5.855,16
3. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.530.638,98	-1.168.426,10
4. Einstellungen in die besonderen Gewinnrücklagen	-584.848,65	-101.293,81
	<b>13.775.750,85</b>	<b>10.515.834,89</b>
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>344.288.603,99</b>	<b>328.247.632,69</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.334.742,00	1.156.800,00
2. Steuerrückstellungen	3.584.427,03	1.977.817,92
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	34.832.431,86	37.463.834,55
4. Sonstige Rückstellungen	62.117.296,27	65.175.292,99
	<b>101.868.897,16</b>	<b>105.773.745,46</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.219.313.104,25	1.278.441.684,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.224.534,70	1.141.094,33
3. Erhaltene Anzahlungen	72.052.982,02	70.459.014,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.667.549,16	1.798.572,55
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	125.261,68	1.379.766,06
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.725.264,55	3.774.584,50
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	144,41	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	197.419,18	153.626,34
davon aus Steuern:	81.024,69 €	
(Vorjahr 92.079,77 €)		
	<b>1.297.306.259,95</b>	<b>1.357.148.342,96</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>4.492,58</b>	<b>12.192,01</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.743.468.253,68</b>	<b>1.791.181.913,12</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung – Konzern für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	€	2010 €	2009 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	230.624.696,28		231.418.563,54
b) aus Betreuungstätigkeit	1.933.130,47		2.002.518,68
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	661.142,07		676.574,97
		<b>233.218.968,82</b>	234.097.657,19
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		<b>2.429.570,87</b>	2.439.244,06
3. Sonstige betriebliche Erträge		<b>46.680.387,71</b>	29.790.552,58
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-100.630.855,57		-105.619.591,47
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.128.408,08		-5.923,26
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-764.852,52		-444.483,29
		<b>-103.524.116,17</b>	-106.069.998,02
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>178.804.811,23</b>	<b>160.257.455,81</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-21.644.832,65		-21.331.720,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.832.516,13		-6.000.623,25
davon für Altersversorgung	1.350.659,54 €		
(Vorjahr 1.226.862,46 €)			
		<b>-27.477.348,78</b>	-27.332.343,34
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>-71.856.026,12</b>	-43.927.835,13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>-19.289.658,28</b>	-31.411.334,58
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		<b>2.204.150,13</b>	2.531.898,66
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<b>2.102.584,90</b>	1.326.721,44
davon Erträge aus Abzinsungen	1.465.394,43 €		
(Vorjahr 0,00 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>-45.181.698,54</b>	-48.554.052,61
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	1.701.368,64 €		
(Vorjahr 0,00 €)			
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>19.306.814,54</b>	<b>12.890.510,25</b>
13. Außerordentliche Aufwendungen		<b>-143.013,00</b>	0,00
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<b>-3.216.777,23</b>	-1.054.882,89
15. Sonstige Steuern		<b>-55.785,83</b>	-55.927,72
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>15.891.238,48</b>	<b>11.779.699,64</b>
17. Entnahmen aus den besonderen Gewinnrücklagen		<b>0,00</b>	5.855,16
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		<b>-1.530.638,98</b>	-1.168.426,10
b) in die besonderen Gewinnrücklagen		<b>-584.848,65</b>	-101.293,81
		<b>-2.115.487,63</b>	-1.269.719,91
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>13.775.750,85</b>	<b>10.515.834,89</b>

## Verbindlichkeitspiegel – Konzern zum 31. Dezember 2010

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>1.219.313.104,25</b> <b>(1.278.441.684,92)</b>	44.325.452,65 (46.572.381,42)	169.691.159,09 (173.761.363,07)	1.005.296.492,51 (1.058.107.940,43)	1.215.695.993,53 (1.273.772.453,98)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>1.224.534,70</b> <b>(1.141.094,33)</b>	1.170.383,81 (1.071.475,58)	54.150,89 (55.695,00)	0,00 (13.923,75)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	<b>72.052.982,02</b> <b>(70.459.014,26)</b>	72.052.982,02 (70.459.014,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>1.667.549,16</b> <b>(1.798.572,55)</b>	1.667.549,16 (1.798.572,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>125.261,68</b> <b>(1.379.766,06)</b>	125.261,68 (1.379.766,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>2.725.264,55</b> <b>(3.774.584,50)</b>	1.429.212,32 (2.965.705,35)	1.278.467,53 (808.879,15)	17.584,70 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	<b>144,41</b> <b>(0,00)</b>	144,41 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>197.419,18</b> <b>(153.626,34)</b>	197.419,18 (153.626,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>1.297.306.259,95</b> <b>(1.357.148.342,96)</b>	<b>120.968.405,23</b> <b>(124.400.541,56)</b>	<b>171.023.777,51</b> <b>(174.625.937,22)</b>	<b>1.005.314.077,21</b> <b>(1.058.121.864,18)</b>	<b>1.215.695.993,53</b> <b>(1.273.772.453,98)</b>

(Vorjahreszahlen in Klammern)

### Art der Sicherung

Gundschuldenträgung	818.810,12 T€
Grundbucheintragung und zusätzlich verbürgt	99.972,46 T€
modifizierte Ausfallbürgschaft des Landes Berlin	296.913,42 T€
	<b>1.215.696,00 T€</b>





# Entwicklung des Anlagevermögens – Konzern

## zum 31. Dezember 2010

	BRUTTOWERTE						ABSCHREIBUNGEN								BUCHWERTE	
	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten per 01.01.2010	Berichtigung gem. § 36 DMBilG + Zugang – Abgang	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten per 31.12.2010	kumulierte Abschrei- bungen per 01.01.2010	Abschrei- bungen 01.07.1990 bis 31.12.2009 in 2010 gem. § 36 DMBilG	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallende Abschrei- bungen	auf Umbu- chungen entfallende Abschrei- bungen	Zuschrei- bungen	kumulierte Abschrei- bungen per 31.12.2010	Buchwert zum 31.12.2010	Buchwert zum 31.12.2009
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.340.332,38	0,00	1.717.350,05	0,00	27.490,12	0,00	6.085.172,55	2.610.021,38	0,00	624.064,17	0,00	0,00	0,00	3.234.085,55	2.851.087,00	1.730.311,00
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	27.490,12	0,00	0,00	0,00	-27.490,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.490,12
	<b>4.367.822,50</b>	<b>0,00</b>	<b>1.717.350,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.085.172,55</b>	<b>2.610.021,38</b>	<b>0,00</b>	<b>624.064,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.234.085,55</b>	<b>2.851.087,00</b>	<b>1.757.801,12</b>
<b>II. Sachanlagen</b>																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.438.399.402,14	149.732,82	9.316.457,06	7.746.371,09	379.998,56	45.058,53	2.440.544.278,02	896.444.562,62	77.130,14	68.060.368,68	4.299.839,70	1.106.749,75	15.718.411,43	943.457.060,56	1.497.087.217,46	1.541.954.839,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.266.427,50	0,00	3.735.466,50	262.878,18	534.744,99	0,00	64.273.760,81	28.466.298,19	0,00	2.146.720,40	172.454,70	0,00	13.768,29	30.426.795,60	33.846.965,21	31.800.129,31
3. Grundstücke ohne Bauten	15.163.618,95	0,00	0,00	49.374,94	5.052.601,61	0,00	20.166.845,62	6.346.480,42	0,00	177.547,50	0,00	-1.367.305,27	0,00	7.891.333,19	12.275.512,43	8.817.138,53
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.721.256,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.721.256,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.721.256,45	4.721.256,45	
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.153.500,58	0,00	340.625,36	971,41	0,00	0,00	4.493.154,53	987.416,58	0,00	186.888,36	971,41	0,00	0,00	1.173.333,53	3.319.821,00	3.166.084,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.494.417,94	0,00	631.631,44	1.699.232,36	-263.793,52	0,00	7.163.023,50	6.928.556,24	0,00	583.306,87	1.650.239,27	260.555,52	0,00	5.601.068,32	1.561.955,18	1.565.861,70
7. Anlagen im Bau	4.963.915,82	0,00	0,00	0,00	-4.963.915,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.963.915,82
8. Bauvorbereitungskosten	739.635,82	0,00	118.904,32	0,00	-739.635,82	0,00	118.904,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.904,32	739.635,82
	<b>2.536.902.175,20</b>	<b>149.732,82</b>	<b>14.143.084,68</b>	<b>9.758.827,98</b>	<b>0,00</b>	<b>45.058,53</b>	<b>2.541.481.223,25</b>	<b>939.173.314,05</b>	<b>77.130,14</b>	<b>71.154.831,81</b>	<b>6.123.505,08</b>	<b>0,00</b>	<b>15.732.179,72</b>	<b>988.549.591,20</b>	<b>1.552.931.632,05</b>	<b>1.597.728.861,15</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>																
1. Beteiligungen	3.674.715,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.674.715,47	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	2.174.715,47	2.174.715,47
2. Sonstige Ausleihungen	63.688.169,17	0,00	2.357.746,00	6.640.326,63	0,00	0,00	59.405.588,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.405.588,54	63.688.169,17
	<b>67.362.884,64</b>	<b>0,00</b>	<b>2.357.746,00</b>	<b>6.640.326,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63.080.304,01</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>61.580.304,01</b>	<b>65.862.884,64</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.608.632.882,34</b>	<b>149.732,82</b>	<b>18.218.180,73</b>	<b>16.399.154,61</b>	<b>0,00</b>	<b>45.058,53</b>	<b>2.610.646.699,81</b>	<b>943.283.335,43</b>	<b>77.130,14</b>	<b>71.778.895,98</b>	<b>6.123.505,08</b>	<b>0,00</b>	<b>15.732.179,72</b>	<b>993.283.676,75</b>	<b>1.617.363.023,06</b>	<b>1.665.349.546,91</b>



## Finanzlage – STADT UND LAND

### zum 31. Dezember 2010

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2010 T€	2009 T€
<b>Aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	15.306,4	11.684,3
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	51.155,9	31.146,1
Geldbeschaffungskosten	66,3	66,4
andere Rechnungsabgrenzungsposten	179,6	200,4
Zuschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungskorrekturen nach § 36 DMBilG	-2.419,3	-5,8
Zuschreibungen auf Finanzanlagen	0,0	-178,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwände/Erträge	-15.492,9	-157,0
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-6.282,3	-6.285,6
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-1.586,0	-13.189,9
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>40.927,7</b>	<b>23.280,6</b>
<b>Veränderungen</b>		
Verkaufsmaßnahmen	-445,4	0,0
im Umlaufvermögen	196,0	-2.383,4
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	20,4	-18,4
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-2.193,9	19.445,5
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	-65,1	-5.384,3
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-8,4	-14,7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>38.431,3</b>	<b>34.925,3</b>
<b>Aus Finanzierungstätigkeit</b>		
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-26.037,7	-26.879,9
<b>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>14.890,0</b>	<b>-3.599,3</b>
Veränderung von Gesellschafterdarlehen	11.780,8	5.396,7
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	3.063,1	4.550,8
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-15.684,1	-20.070,1
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-26.877,9</b>	<b>-37.002,5</b>
<b>Aus Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-14.819,4	-10.666,8
Finanzanlagen	-14.113,8	-3.386,7
Abgänge von		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	8.555,3	10.324,4
Finanzanlagen	6.799,0	5.877,6
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-13.578,9</b>	<b>2.148,5</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-2.025,5</b>	<b>71,3</b>
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>		
Stand 1. Januar	22.726,4	22.655,1
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.025,5	71,3
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>20.700,9</b>	<b>22.726,4</b>
nachrichtlich: Finanzmittel der MSV und FVW in Betreuung der WoBeGe	541,7	655,6
	21.242,6	23.382,0

# Bilanz – STADT UND LAND

## zum 31. Dezember 2010

AKTIVA	31. 12. 2010	31. 12. 2009
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.848.620,00	1.726.159,00
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	27.490,12
	<b>2.848.620,00</b>	<b>1.753.649,12</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	921.757.370,93	955.373.772,69
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.364.999,91	26.180.267,36
3. Grundstücke ohne Bauten	5.645.336,30	5.686.555,93
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.721.256,45	4.721.256,45
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.566.294,00	2.369.057,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	869.855,74	1.216.669,70
7. Anlagen im Bau	0,00	4.892.603,53
8. Bauvorbereitungskosten	118.904,32	739.307,82
	<b>964.044.017,65</b>	<b>1.001.179.490,48</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	133.267.143,04	133.267.143,04
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.399.407,58	0,00
3. Beteiligungen	2.165.082,73	2.165.082,73
4. Sonstige Ausleihungen	56.553.380,16	60.637.956,68
	<b>203.385.013,51</b>	<b>196.070.182,45</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>1.170.277.651,16</b>	<b>1.199.003.322,05</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	2.617.677,72	2.172.313,21
2. Unfertige Leistungen	43.081.903,66	44.598.642,11
3. Andere Vorräte	332.603,58	833.325,19
	<b>46.032.184,96</b>	<b>47.604.280,51</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.958.926,11	2.153.684,63
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	320.614,82	192.582,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.416,47	21.483,93
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.516.524,59	15.374.871,34
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	44.115,60	52.540,38
6. Sonstige Vermögensgegenstände	3.200.739,92	2.994.722,05
	<b>24.045.337,51</b>	<b>20.789.884,33</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	20.700.935,40	22.726.401,96
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>90.778.457,87</b>	<b>91.120.566,80</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	1.928.180,40	1.994.559,96
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.889,03	205.820,58
	<b>1.934.069,43</b>	<b>2.200.380,54</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.262.990.178,46</b>	<b>1.292.324.269,39</b>

PASSIVA	31. 12. 2010	31. 12. 2009
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>165.020.550,00</b>	<b>165.020.550,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>541.330,55</b>	<b>541.330,55</b>
<b>III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</b>	<b>58.474.779,39</b>	<b>58.325.046,57</b>
<b>IV. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	25.697.929,31	24.167.290,33
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	55.533.670,59	45.017.835,70
	<b>93.453.554,78</b>	<b>81.407.080,91</b>
<b>V. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	15.306.389,83	11.684.260,99
2. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.530.638,98	-1.168.426,10
	<b>13.775.750,85</b>	<b>10.515.834,89</b>
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>331.265.965,57</b>	<b>315.809.842,92</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.334.742,00	1.156.800,00
2. Steuerrückstellungen	3.490.532,44	1.977.817,92
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	34.385.992,46	36.828.834,55
4. Sonstige Rückstellungen	50.835.074,89	54.554.843,14
	<b>90.046.341,79</b>	<b>94.518.295,61</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	791.061.131,72	830.194.401,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.224.534,70	1.141.094,33
3. Erhaltene Anzahlungen	45.989.362,18	44.937.998,08
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.100.267,39	1.227.146,61
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	93.000,50	1.373.328,17
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.633.692,58	2.525.447,50
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	412.359,78	471.665,77
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	144,41	0,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten	159.485,26	112.856,87
davon aus Steuern:	81.024,69 €	
(Vorjahr 92.079,77 €)		
	<b>841.673.978,52</b>	<b>881.983.938,85</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.892,58</b>	<b>12.192,01</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.262.990.178,46</b>	<b>1.292.324.269,39</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung – STADT UND LAND

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	€	2010 €	2009 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	151.889.555,64		153.250.204,87
b) aus Betreuungstätigkeit	339.351,12		445.380,54
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.325.827,85		8.648.025,74
		<b>160.554.734,61</b>	162.343.611,15
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		565.044,27	2.822.532,28
3. Sonstige betriebliche Erträge		27.264.373,73	25.517.368,89
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-67.186.955,37		-68.805.912,84
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.091.819,39		-2.500,08
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.156.737,59		-1.106.085,88
		<b>-70.435.512,35</b>	-69.914.498,80
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>117.948.640,26</b>	<b>120.769.013,52</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-17.694.419,19		-17.992.322,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-4.956.562,94		-5.266.816,98
davon für Altersversorgung	1.233.119,04 €		
(Vorjahr 1.135.540,06 €)			
		<b>-22.650.982,13</b>	-23.259.139,29
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-51.155.941,19	-31.146.131,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-17.476.003,60	-28.972.468,69
9. Erträge aus Gewinnabführung		15.923.305,31	2.899.591,76
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.428.806,84	2.385.202,59
davon aus verbundenen Unternehmen	348.694,77 €		
(Vorjahr 0,00 €)			
		<b>1.862.552,45</b>	780.199,71
davon Erträge aus Abzinsungen	1.465.394,43 €		
(Vorjahr 0,00 €)			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-28.166.726,84	-30.681.614,59
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	773.436,79 €		
(Vorjahr 0,00 €)			
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>18.713.651,10</b>	<b>12.774.653,58</b>
14. Außerordentliche Aufwendungen		-143.013,00	0,00
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-3.251.083,82	-1.076.354,36
16. Sonstige Steuern		-13.164,45	-14.038,23
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>15.306.389,83</b>	<b>11.684.260,99</b>
18. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		-1.530.638,98	-1.168.426,10
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>13.775.750,85</b>	<b>10.515.834,89</b>

## Verbindlichkeitspiegel – STADT UND LAND

zum 31. Dezember 2010

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	791.061.131,72 (830.194.401,52)	28.316.133,04 (29.954.087,27)	108.932.029,59 (109.568.314,51)	653.812.969,09 (690.671.999,74)	788.694.854,73 (827.506.648,91)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.224.534,70 (1.141.094,33)	1.170.383,81 (1.071.475,58)	54.150,89 (55.695,00)	0,00 (13.923,75)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	45.989.362,18 (44.937.998,08)	45.989.362,18 (44.937.998,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.100.267,39 (1.227.146,61)	1.100.267,39 (1.227.146,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	93.000,50 (1.373.328,17)	93.000,50 (1.373.328,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.633.692,58 (2.525.447,50)	960.015,15 (2.101.963,86)	656.092,73 (423.483,64)	17.584,70 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	412.359,78 (471.665,77)	412.359,78 (471.665,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	144,41 (0,00)	144,41 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	159.485,26 (112.856,87)	159.485,26 (112.856,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>841.673.978,52 (881.983.938,85)</b>	<b>78.201.151,52 (81.250.522,21)</b>	<b>109.642.273,21 (110.047.493,15)</b>	<b>653.830.553,79 (690.685.923,49)</b>	<b>788.694.854,73 (827.506.648,91)</b>

(Vorjahreszahlen in Klammern)

### Art der Sicherung

Grundschuldeintragung	688.088,47 T€
Grundbucheintragung und zusätzlich verbürgt	54.346,92 T€
modifizierte Ausfallbürgschaft des Landes Berlin	46.259,46 T€
	<b>788.694,85 T€</b>

# Entwicklung des Anlagevermögens – STADT UND LAND zum 31. Dezember 2010

	BRUTTOWERTE						ABSCHREIBUNGEN								BUCHWERTE	
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 01.01.2010	Berichtigung gem. § 36 DMBilG + Zugang – Abgang	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2010	kumulierte Abschreibungen per 01.01.2010	Abschreibungen 01.07.1990 bis 31.12.2009 in 2010 gem. § 36 DMBilG	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2010	Buchwert zum 31.12.2010	Buchwert zum 31.12.2009
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.310.236,23	0,00	1.716.686,17	0,00	27.490,12	0,00	6.054.412,52	2.584.077,23	0,00	621.715,29	0,00	0,00	0,00	3.205.792,52	2.848.620,00	1.726.159,00
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	27.490,12	0,00	0,00	0,00	-27.490,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.490,12
	<b>4.337.726,35</b>	<b>0,00</b>	<b>1.716.686,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.054.412,52</b>	<b>2.584.077,23</b>	<b>0,00</b>	<b>621.715,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.205.792,52</b>	<b>2.848.620,00</b>	<b>1.753.649,12</b>
<b>II. Sachanlagen</b>																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.557.506.643,64	289.890,49 -140.157,67	8.782.696,97	3.358.373,62	5.360.959,88 -29.259,31	45.058,53	1.568.457.458,91	602.132.870,95	77.130,14	47.861.303,39	1.271.260,98	-260.555,52	-2.360.511,04	646.700.087,98	921.757.370,93	955.373.772,69
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.840.804,44	0,00	3.734.578,50	262.878,18	534.744,99	0,00	56.847.249,75	26.660.537,08	0,00	2.007.935,75	172.454,70	0,00	-13.768,29	28.482.249,84	28.364.999,91	26.180.267,36
3. Grundstücke ohne Bauten	9.350.413,68	0,00	0,00	49.374,94	29.259,31	0,00	9.330.298,05	3.663.857,75	0,00	21.104,00	0,00	0,00	0,00	3.684.961,75	5.645.336,30	5.686.555,93
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.721.256,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.721.256,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.721.256,45	4.721.256,45
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.276.987,61	0,00	340.625,36	971,41	0,00	0,00	3.616.641,56	907.930,61	0,00	143.388,36	971,41	0,00	0,00	1.050.347,56	2.566.294,00	2.369.057,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.678.072,71	0,00	125.882,39	1.587.261,03	-263.793,52	0,00	5.952.900,55	6.461.403,01	0,00	423.364,26	1.541.166,94	260.555,52	0,00	5.083.044,81	869.855,74	1.216.669,70
7. Anlagen im Bau	4.892.603,53	0,00	0,00	0,00	-4.892.603,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.892.603,53
8. Bauvorbereitungskosten	739.307,82	0,00	118.904,32	0,00	-739.307,82	0,00	118.904,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.904,32	739.307,82
	<b>1.641.006.089,88</b>	<b>149.732,82</b>	<b>13.102.687,54</b>	<b>5.258.859,18</b>	<b>0,00</b>	<b>45.058,53</b>	<b>1.649.044.709,59</b>	<b>639.826.599,40</b>	<b>77.130,14</b>	<b>50.457.095,76</b>	<b>2.985.854,03</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.374.279,33</b>	<b>685.000.691,94</b>	<b>964.044.017,65</b>	<b>1.001.179.490,48</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>																
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	197.178.628,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.178.628,19	63.911.485,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.911.485,15	133.267.143,04	133.267.143,04
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	11.756.077,45	356.669,87	0,00	0,00	11.399.407,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.399.407,58	0,00
3. Beteiligungen	3.665.082,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.665.082,73	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	2.165.082,73	2.165.082,73
4. Sonstige Ausleihungen	60.637.956,68	0,00	2.357.746,00	6.442.322,52	0,00	0,00	56.553.380,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.553.380,16	60.637.956,68
	<b>261.481.667,60</b>	<b>0,00</b>	<b>14.113.823,45</b>	<b>6.798.992,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>268.796.498,66</b>	<b>65.411.485,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.411.485,15</b>	<b>203.385.013,51</b>	<b>196.070.182,45</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.906.825.483,83</b>	<b>149.732,82</b>	<b>28.933.197,16</b>	<b>12.057.851,57</b>	<b>0,00</b>	<b>45.058,53</b>	<b>1.923.895.620,77</b>	<b>707.822.161,78</b>	<b>77.130,14</b>	<b>51.078.811,05</b>	<b>2.985.854,03</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.374.279,33</b>	<b>753.617.969,61</b>	<b>1.170.277.651,16</b>	<b>1.199.003.322,05</b>

## Bilanzergebnis – STADT UND LAND

Im Geschäftsjahr 2010 wird ein Bilanzgewinn von 13.775.750,85 € ausgewiesen, der sich ergibt aus:

	€
Jahresüberschuss	15.306.389,83
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.530.638,98
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>13.775.750,85</b>

Die Geschäftsführung schlägt vor, der Einstellung in Höhe von 13.775.750,85 € in die anderen Gewinnrücklagen zuzustimmen.

Berlin, 25. Februar 2011

STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

  
Ingo Malter

  
Jürgen Marx

## 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 unter Berücksichtigung der Neuregelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) und den Vorschriften des DM-Bilanz-Gesetzes aufgestellt. Die Berliner Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) ist beachtet worden.

Im Zuge der Umstellung auf die Neuregelungen des BilMoG wurden die Vorjahreszahlen nicht angepasst.

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 25. Mai 2009.

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 Abs. 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 31.12.2010 T€
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Muttergesellschaft</b>				
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
	<b>34.792,4</b>	<b>34.792,4</b>		<b>133.267,1</b>

Weitere Gesellschaften, an denen die STADT UND LAND mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, sind in den Konsolidierungskreis gemäß HGB § 296 Abs. 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 2010 in der Konzernbilanz im Bilanzposten Beteiligungen ausgewiesen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Gezeichnetes/ Gesellschafts- kapital T€	Nominal T€	Prozentual %	Buchwert 31.12.2010 T€
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Muttergesellschaft</b>				
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
<b>Mittelbare Beteiligung über die Tochtergesellschaften</b>				
Grundstücksgesellschaft Weichselstraße GbR STADT UND LAND Fonds 1	3.650,6	10,2	0,3	9,6

Die Klassifizierung der SIWOG bzw. der SOPHIA als konsolidierungspflichtige Zweckgesellschaften im Sinne des HGB § 290 Abs. 2 Nr. 4 wird ausgeschlossen, da sie nicht der Erreichung eines eng begrenzten, genau definierten Ziels der STADT UND LAND dienen und zudem die Mehrheit der Chancen und Risiken nicht von der STADT UND LAND getragen wird.

### Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

In dem gemäß HGB § 290 aufzustellenden Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 sind die Jahresabschlüsse der Gesellschaften WoGeHe, WoBeGe und Facility mit übereinstimmendem Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 einbezogen worden.

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. Die Kapitalkonsolidierung der voll konsolidierten Gesellschaften erfolgte nach der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Buchwertmethode (HGB a. F. § 301 Abs. 1 Nr. 1) durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung.

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 STADT UND LAND vorzunehmen.

Zum 31. Dezember 2010 bestanden zwischen dem Mutterunternehmen und den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sowie zwischen den verbundenen Unternehmen Forderungen und Verbindlichkeiten. Eine Eliminierung gegenseitiger Forderungen, Ausleihungen und Verbindlichkeiten nach HGB § 303 ist in Höhe von 31.220,7 T€ vorgenommen worden.

Entsprechend HGB § 305 werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung zunächst nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsverkehr mit sogenannten konzernfremden Unternehmen resultieren.

Zwischenergebniseliminierung aus konzerninternen Grundstücksgeschäften der Vorjahre wurde vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2010 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 14.699,3 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.

Im Konzernverbund der STADT UND LAND sind die bilanzierten immateriellen Vermögensgegenstände ausschließlich entgeltlich erworben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer, Sonderabschreibungen (frühere Jahre) und außerplanmäßige Abschreibungen einerseits vermindern, andererseits durch Zuschreibungen (Wertaufholungen) erhöhen. Im Einzelnen gelten unter der Maßgabe der jahresübergreifenden Bilanzierungseinheitlichkeit 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 (Fotovoltaikanlagen)	5,0%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0% bis 33,3%

Die Aktivierung von im Geschäftsjahr angeschafften abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern mit Netto-Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € in einem Sammelposten und dessen einheitliche Abschreibung über fünf Jahre mit jeweils 20% (Poolabschreibung), die ab dem Jahr 2010 nur noch als Wahlrecht besteht, wird fortgeführt.

Mit diesem Geschäftsjahr werden die Modernisierungsaufwendungen für im Bau befindliche Bestandsobjekte unmittelbar in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesen.

Die Sonstigen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beziehen sich auf gestundete Restkaufgelder im Rahmen verschiedener Objektverkäufe. Sie werden in Höhe der jeweiligen Restschuld ausgewiesen. Vom Wahlrecht der Abschreibung bei vorübergehender Wertminderung aufgrund von Schwankungen im Marktzinsniveau wird kein Gebrauch gemacht.

Im Einzelabschluss der STADT UND LAND erfolgt ebenfalls in den Finanzanlagen der Ausweis des der WoGeHe gewährten Gesellschafterdarlehens in Höhe von 11.399,4 T€. Im Vorjahr wurde dieses Darlehen unter den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bilanziert.

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.

Sonstige Wertpapiere werden zu Marktpreisen bewertet.

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

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

Im Konzern werden erstmalig aktive latente Steuern ausgewiesen, da deren Realisierbarkeit gemäß § 306 HGB aufgrund der prognostizierten Ergebnisentwicklung als hinreichend wahrscheinlich zu bewerten ist.

Die Werte aller Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr wurden unter Berücksichtigung der jeweiligen wertbeeinflussenden Größen dynamisiert und unter Anwendung der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätze über ihre Laufzeit abgezinst.

Die Pensionsverpflichtungen sind auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet worden. Der Berechnung liegen die Sterbetafel von Heubeck 2005/G, eine Rentendynamisierung von 1 % sowie ein Zinssatz von 5,25 % zugrunde.

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag 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 auf Sachanlagen sind in Höhe von 26,8 Mio. € (für die STADT UND LAND 19,5 Mio. €, die WoGeHe 7,3 Mio. €) vorgenommen worden. Diese gliedern sich nach:

Eintragung von Dienstbarkeiten/Leistungsrechte für Grund und Boden (Flurstücke nach §9 GBBerG belastet)	1.628,9 T€
Überprüfung der Werthaltigkeit des Immobilienbestandes bzw. Bodenrichtwert	25.219,7 T€

Zuschreibungen (Wertaufholungen) in Höhe von 15,1 Mio. € (davon STADT UND LAND 2,4 Mio. €, WoGeHe 12,6 Mio. €, WoBeGe 0,1 Mio. €) wurden durchgeführt, da bei diesen Objekten aufgrund der positiven Ertragswertentwicklung der Grund der dauernden Wertminderung entfallen ist. Für ein Objekt der WoBeGe wurde die im Einzelabschluss ergebnisneutral durchgeführte Zuschreibung im Konzern ergebniswirksam dargestellt.

Im Rahmen einer einheitlichen Bewertung wurden Bewertungsanpassungen in Höhe von 456,6 T€ erfolgswirksam vorgenommen.

Für die Zwischengewinneliminierung ergibt sich im Saldo eine aufwandswirksame Veränderung in Höhe von 40,2 T€.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 67.398,1 T€ (davon entfallen 43.081,9 T€ auf die STADT UND LAND) enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, die mit Wertberichtigungen für leerstandsbedingten Umlagenausfall saldiert wurden, sowie noch nicht abgerechnete Verwaltungs- und Lohnkosten für Restitutionsgrundstücke.

Bei den Forderungen aus Vermietung sind aktivische Wertberichtigungen in Höhe von 1.028,3 T€ abgesetzt worden. Der Anteil der STADT UND LAND beläuft sich dabei auf 739,0 T€.

In den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind diverse Forderungen aus Kaufpreisen im Rahmen der Privatisierung (Anlagevermögen 876,1 T€, davon STADT UND LAND 320,6 T€) sowie aus der Veräußerung von Eigentumsmaßnahmen (Umlaufvermögen 17,9 T€ der WoGeHe) bilanziert.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 18.516,5 T€ beinhalten im Einzelabschluss der STADT UND LAND insbesondere Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft WoGeHe (16.758,2 T€) aus der Geschäftsbesorgung in Höhe von 2.027,3 T€ und die Ergebnisabführung in Höhe von 14.729,3 T€ sowie der WoBeGe aus Mietsonder-, WEG- und Fremdverwaltung mit 541,7 T€. Die STADT UND LAND übt seit dem 1. Oktober 2002 die Geschäftsbesorgung für die WoGeHe aus. Die Forderungen gegenüber der Facility in Höhe von 1.216,0 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 wurden vom 1. Januar 2004 bis zum 31. Dezember 2009 zins- und tilgungsfrei gestundet. Seit dem 1. Januar 2010 wird das Darlehen jährlich mit 3 % verzinst und mit 3 % getilgt.



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 SIWOG mit 43,9 T€ und die Grundstücksgesellschaft Weichselstraße Fonds 1 mit 0,2 T€.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten als wesentliche Größen Forderungen gegenüber der Investitionsbank Berlin (IBB) aus Zinssubventionen in Höhe von 959,8 T€, aus Restkaufgeldern in Höhe von 238,1 T€ und Forderungen gegenüber dem Finanzamt über 591,9 T€ (STADT UND LAND).

Die Forderungen gegenüber den Versorgern aus den Gestattungsverträgen für Leitungsrechte gemäß GBerG §9 belaufen sich für die STADT UND LAND über 731,8 T€ und für die WoGeHe über 1.684,8 T€.

### Forderungsspiegel

Art der Forderung	KONZERN		STADT UND LAND	
	T€	davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr T€	T€	davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr T€
Forderungen aus Vermietung	2.825,0	0,0	1.958,9	0,0
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	894,0	0,0	320,6	0,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	32,1	0,0	4,4	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	59,1	0,0	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,0	0,0	18.516,5	0,0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	44,1	0,0	44,1	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	5.274,2	162,7	3.200,8	6,5
<b>Gesamt</b>	<b>9.128,5</b>	<b>162,7</b>	<b>24.045,3</b>	<b>6,5</b>

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

Unter den Sonstigen Wertpapieren erfolgt der Ausweis eines Zinsswaps in Höhe von 75,8 T€. Geplant ist die kurzfristige Veräußerung, da der ursprüngliche Sicherungszweck, die Absicherung eines variablen Grundgeschäftes, aufgrund der erfolgten Umfinanzierung in eine Festzinsvereinbarung entfallen ist.

Die im Vorjahr aktivierten verrenteten Cape-Prämien (Sicherungsgeschäfte) zu zwei Darlehen der WoGeHe sind über die Laufzeit abgeschrieben worden und betragen zum Bilanzstichtag 525,8 T€.

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von 134,7 T€ resultieren aus aktiven (912,1 T€) und passiven (465,7 T€) Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen aus den konzerninternen Grundstücksgeschäften. Für die Bewertung dieser Differenzen wurde ein Steuersatz von 30,18% zugrunde gelegt. Dieser wurde abgeleitet aus dem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410%, dem Körperschaftsteuersatz von 15% sowie dem Solidaritätszuschlag von 5,5%.

Der Konzerneigenkapitalsspiegel folgt den Aufstellungsvorschriften gemäß HGB §297 Abs. 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 15.306,4 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 €	Sonder-rücklage DMBilG €	Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital €	Konzern-Bilanzergebnis €	Gesamt €
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					11.779.699,64	11.779.699,64
31.12.2009 / 01.01.2010	165.020.550,00	541.330,55	58.325.046,57	93.844.870,68	10.515.834,89	328.247.632,69
übrige Veränderungen			149.732,82	12.631.322,52	-12.631.322,52	149.732,82
Konzern-Jahresüberschuss					15.891.238,48	15.891.238,48
<b>31.12.2010</b>	<b>165.020.550,00</b>	<b>541.330,55</b>	<b>58.474.779,39</b>	<b>106.476.193,20</b>	<b>13.775.750,85</b>	<b>344.288.603,99</b>

### Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 1.334,7 T€ nur für die STADT UND LAND. Für die Pensionsrückstellungen wurden der handelsrechtliche, ertragsteuerliche und der insolvenztechnische Teilwert ermittelt. Für die Berechnungen wurde der Referenzzinssatz der Deutschen Bundesbank zugrunde gelegt. Die Berücksichtigung von Lohn- und Gehalts- sowie Preisentwicklungen erfolgte anhand der anzuwendenden Tarifverträge bzw. des Verbraucherpreisindizes und des Indizes der Einzelhandelspreise für Deutschland, die vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wurden. Die Generationen-Richttafeln Heubeck 2005/G bildeten die biometrische Grundlage für die Bewertung der betrieblichen Altersversorgung.

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 3.584,4 T€ beinhalten hauptsächlich die voraussichtliche Steuerbelastung für die Jahre 2009 (321,4 T€) und 2010 (3.169,1 T€) der Organträgerin STADT UND LAND aus Gewerbe- und Körperschaftsteuer.

Im Konzern wurde das Beibehaltungswahlrecht der Rückstellungen für Bauinstandhaltung gemäß EGHGB Artikel 67 Abs. 3 in Anspruch genommen, um notwendige Instandsetzungsmaßnahmen plangemäß durchführen und finanzieren zu können. Zum 31. Dezember 2010 bestehen Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 34.832,4 T€, welche überwiegend auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfallen. Diese Rückstellungen unterliegen entsprechend der Übergangsregelung des EGHGB keiner Abzinsung und Dynamisierung und werden künftig ergebniswirksam aufgelöst. Eine weitere Zuführung findet nicht statt.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von 62.117,3 T€ spiegelt sich die zukunftsorientierte Risikoabschirmung des Konzerns wider. Als wesentliche Positionen sind dabei enthalten:

RÜCKSTELLUNGEN	KONZERN T€	STADT UND LAND T€
Für		
Drohverluste wegen des Wegfalls der Anschlussförderung	32.239,3	25.795,9
noch anfallende Baukosten bei Bauten des Anlage- und Umlaufvermögens sowie Erschließungskosten und Gewährleistungsmängel	1.234,6	971,1
ungewisse Verbindlichkeiten im Rahmen des Verkaufs der High-Deck-Siedlung	11.000,0	11.000,0
unterlassene Instandhaltung < 3 Monate	575,2	0,0
Betriebskosten	3.860,6	770,0
Renovierung/Schönheitsreparaturen	130,0	80,0
Archivierung/vermögensrechtliche Belastungen	1.775,2	1.402,3
Restrukturierungsmaßnahmen im Rahmen geplanter Personalanpassungen	3.077,5	3.077,5
Personalkosten, Altersteilzeitvereinbarungen und Verpflichtungen aus dem Rahmensozialplan	6.776,0	6.776,0
Jahresabschluss und Veröffentlichung	440,8	311,9
übrige ungewisse Verbindlichkeiten und Erfüllungsrückstände	1.008,1	650,4
<b>Gesamt</b>	<b>62.117,3</b>	<b>50.835,1</b>

Die STADT UND LAND hat in der Vergangenheit Immobilien im Norden Neuköllns veräußert. Der Investor hat den Nachweis, dass das vertraglich zugesicherte Investitionsvolumen von 30 Mio. € voll umfänglich in die Siedlung investiert wurde, erbracht. Die abschließende gutachterlich gestützte Nachweisführung gegenüber der Investitionsbank Berlin (IBB), inwiefern die erfolgten Maßnahmen die Qualitätsstandards erfüllen, die die IBB bei Berechnung des Barwertnachlasses für Aufwendungsdarlehen angesetzt hat, steht noch aus. Daraus resultieren eventuelle Risiken für die STADT UND LAND und möglicherweise müssen finanzielle Ausgleichszahlungen geleistet werden.

Die Rückstellung über 3.077,5 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 des Jahres 2008 mit einer Laufzeit bis Ende des Jahres 2012 zugrunde.

Die Rückstellung in Höhe von 6.776,0 T€ umfasst Wertguthaben aus Altersteilzeitvereinbarungen und Personalkosten für Abfindungen auf Rentenabschläge. Zur Absicherung der Arbeitnehmeransprüche wurde eine Grundschuld auf zwei Grundstücke der STADT UND LAND eingetragen, deren Höhe ausreichend zur Deckung der voraussichtlichen Zahlungsverpflichtungen des Konzerns ist.

### Verbindlichkeiten

Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden keine Kautionsverbindlichkeiten 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 im Jahr 2010 unter Berücksichtigung der Ergebnisabführungsverträge (EAV) wie folgt ableiten:

KONZERNERGEBNIS 2010	T€
Jahresfehlbetrag der STADT UND LAND vor EAV	-616,9
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen ohne EAV	
WoBeGe	287,4
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen mit EAV	
WoGeHe	14.729,3
Facility	1.194,0
<b>Unkonsolidierter Jahresüberschuss</b>	<b>15.593,8</b>
Anpassungen im Rahmen der einheitlichen Bewertung	202,9
Zwischengewinneliminierung	-40,2
Bildung aktiver latenter Steuern	134,7
<b>Konzern-Jahresüberschuss</b>	<b>15.891,2</b>

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

	KONZERN T€	STADT UND LAND T€
<b>Erlöse/Erträge</b>		
aus Auflösung/Inanspruchnahme Rückstellungen	11.035,2	10.241,0
aus Gutschriften, Kostenerstattungen und übrigen Erträgen	3.151,8	3.020,0
aus Zahlungseingängen auf abgeschriebene Forderungen und Auflösung der Wertberichtigung	1.107,7	514,8
aus Zinsen	63,5	43,6
Zuschreibung außerplanmäßige AfA im Anlagevermögen	15.050,1	2.371,3
	<b>30.408,3</b>	<b>16.190,7</b>
<b>Aufwendungen</b>		
für Wertminderung im Umlaufvermögen und Abschreibung von Forderungen	2.198,5	1.405,1
für Drohverluste wegen des Wegfalls der Anschlussförderung	5.910,8	5.361,0
für Löhne und Gehälter (Personalkosten)	116,9	116,9
für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.068,3	773,4
	<b>10.294,5</b>	<b>7.656,4</b>

Im Geschäftsjahr 2010 wurden im Konzern keine außerordentlichen Erträge erwirtschaftet. Außerordentliche Aufwendungen fielen durch eine Zuführung zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von 143,0 T€ an. Sie resultiert aus der nach BilMoG verbindlichen Anwendung der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssätze für die Rückstellungsabzinsung. Das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 19.306,8 T€ wird u. a. durch die Steuern vom Einkommen und Ertrag um 3.216,8 T€ gemindert, sodass sich ein Jahresüberschuss von 15.891,25 T€ ergibt.

## D. Sonstige Pflichtangaben

### Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse

Für die Absicherung eines Darlehens der WoGeHe, das im Rahmen der Komplettanierung in Berlin-Hellersdorf aufgenommen wurde, hat die STADT UND LAND als zusätzliche Sicherheit eine Ausbietungsgarantie in Höhe der jeweiligen Restvaluta (26,2 Mio. € per 31. Dezember 2010) 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:

Art der Verpflichtungen	Risiko/Vorteil	KONZERN T€	STADT UND LAND T€
a) Sonstige finanzielle Verpflichtungen: Es besteht eine Rückzahlungsverpflichtung aus einem für fremd verwaltete Grundstücke aufgenommenen Überziehungskredit.	Risiko der Haftung aus nicht marktorientierter Verwaltung und allgemeine Gefahrenhaftung.	594,5	199,0
b) Sonstige finanzielle Verpflichtungen: Bankguthaben von Betreuten (Verwaltung Kleinsiedlungen, Verwaltung Restitution und treuhändische)	Möglichkeit (Risiko), Erträge (Aufwendungen) aus der Hausbewirtschaftung im Falle des Übergangs in den Konzernbesitz zu generieren.	17.403,1	2.072,7
c) Bankguthaben Mietkautionen	Es liegt eine begrenzte Absicherung gegen Zahlungsunfähigkeit und durch Mieter verursachte Schäden an Objekten des Konzerns vor.	11.902,0	6.949,2

### Finanzinstrumente

Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag im Rahmen des risikoorientierten Finanzmanagements über Bewertungseinheiten im Sinne des HGB § 254, mit denen eine Absicherung gegen das Risiko steigender Zinsen erfolgt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Arten von Sicherungsgeschäften:

Zinssatzswaps: vertragliche Vereinbarung über den Austausch von Zinszahlungsströmen für bestehende Grundgeschäfte. Bei den bestehenden Grundgeschäften handelt es sich um variabel verzinsten Darlehen. Aus den Zinssatzswapvereinbarungen erhalten die STADT UND LAND/WoGeHe den variablen Zinssatz vom Vertragspartner und zahlen im Gegenzug einen Festzinssatz an diesen.

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

Forward-Zinssatzswap: vertragliche Vereinbarung mit Laufzeitbeginn in der Zukunft über den Austausch von Zinszahlungsströmen für variabel verzinsten Grundgeschäfte.

Bei den zum Bilanzstichtag bestehenden Bewertungseinheiten handelt es sich um sogenannte Micro Hedges, das heißt, die Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus einem einzelnen Darlehen erfolgt jeweils durch ein

einzelnes derivatives Finanzinstrument. Die nahezu 100%ige Effektivität der Micro Hedges ergibt sich aus der grundsätzlichen Übereinstimmung der laut Darlehensvertrag zu zahlenden und laut Swapvereinbarung zu empfangenden variablen Zinszahlungen, der Identität der Bezugsbeträge, der Zinsfestsetzungs- und -zahlungstermine sowie der Laufzeit zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft.

Der Bestand der Bewertungseinheiten im Konzern setzt sich wie folgt zusammen:

Arten	Nominal- betrag Derivat T€	Bezugs- betrag zum 31. 12. T€	Beizulegender Zeitwert		Bewertungs- modell 31. 12. 2010	Buchwerte 31. 12. 2010 €	Buchhalterischer Ausweis Sicherungsgeschäfte
			Positiv €	Negativ €			
<b>STADT UND LAND</b>							
Zinssatzswaps	48.767,5	46.259,5	-	7.775.195,74	Mark-to-Market	-	laufender Zinsaufwand
	2.667,9	2.507,8	-	216.994,66	Mark-to-Market	-	laufender Zinsaufwand
<b>WoGeHe</b>							
Zinssatzswaps	48.000,0	46.200,0	-	4.245.319,89	Mark-to-Market	-	laufender Zinsaufwand
	22.000,0	19.474,1	-	1.845.367,67	Mark-to-Market	-	laufender Zinsaufwand
Zinssatzcaps	25.949,5	8.561,2	-	10.915,00	Mark-to-Market	260.461,52	aktiver RAP
	52.212,4	46.142,7	20.777,48	-	Mark-to-Market	525.806,83	aktiver RAP
Forward-Zinssatzwap	42.000,0	42.000,0	-	4.701.916,16	Mark-to-Market	-	-

Der Abschluss des Forward-Zinssatzswaps erfolgte mit dem Ziel einer frühzeitigen Absicherung gegen Zinsschwankungen aus einer Anschlussfinanzierung im Jahr 2011. Der Nominalbetrag des abzuschließenden variabel verzinsten Darlehens ist in Höhe der zum Prolongationstermin bestehenden Restschuld vereinbart, die wiederum dem Nominalbetrag des Forward-Zinssatzswaps entspricht.

### Latente Steuern

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

Aktive latente Steuern:	206.857,9 T€	davon STADT UND LAND	203.178,8 T€
		WoGeHe	3.679,1 T€
Passive latente Steuern:	2.988,8 T€	davon STADT UND LAND	2.443,8 T€
		WoGeHe	0,0 T€

Es besteht ein Überhang der aktiven latenten Steuern in Höhe von 203.869,2 T€ (davon STADT UND LAND: 200.735,7 T€). Dieser ist in erster Linie auf handels- und steuerrechtliche Bewertungsunterschiede des Sachanlagevermögens, auf unterschiedliche Prozentsätze der Wertberichtigung von Forderungen, auf die Bildung nur handelsrechtlich zulässiger Rückstellungen sowie auf die künftige Nutzung von gewerbe- und körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen zurückzuführen. Für die Bewertung der Differenzen wurde der Steuersatz der Muttergesellschaft STADT UND LAND zugrunde gelegt. Dieser beträgt bei einem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410%, einem Körperschaftsteuersatz von 15% sowie einem Solidaritätszuschlag von 5,5% 30,18%. Das Wahlrecht zum Ansatz der aktiven Steuerlatenzen in der Bilanz nach HGB § 274 Abs. 1 S. 2 wird nicht in Anspruch genommen.

## E. Weitere Angaben

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

ARBEITNEHMER	STADT UND LAND	WoBeGe	Facility
Angestellte	353	53	6
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	72	1	86
Auszubildende	22	5	0

Die Mitglieder des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens erhielten 12,7 T€ an Sitzungsgeldern. Die jährliche Vergütung im Jahr 2010 betrug 29,0 T€.

Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns, betragen im Geschäftsjahr 1.070,9 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

BEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRER	Michael Niestroj bis 30. 11. 2010	Jürgen Marx	Ingo Malter ab 01. 08. 2010
	€	€	€
Grundvergütung	137.500	150.000	62.500
Altersvorsorge	25.525	45.000	4.031
Prämien – variable Zielantieme	40.900	40.900	0
Geldwerter Vorteil Dienstwagen	8.153	11.236	4.294
<b>Bezüge</b>	<b>212.078</b>	<b>247.136</b>	<b>70.825</b>
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	10.574	11.509	6.101
	<b>222.652</b>	<b>258.645</b>	<b>76.926</b>

Die Pensionsverpflichtungen für frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen sind mit dem versicherungsmathematischen Gutachten unter Ansatz des handelsrechtlichen Teilwertes gemäß Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz angepasst worden. Die Anpassung zum 1. Januar 2010 beläuft sich über 143,0 T€. Zum 31. Dezember 2010 sind 14,7 T€ der Rückstellungen aufgelöst worden; die laufenden Pensionen betragen 153,6 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 245.557,10 € und schlüsselt sich im Konzernverbund wie folgt auf:

Abschlussprüfung	117.840,27 €
Steuerberatung	64.784,01 €
Andere Bestätigungsleistungen	62.932,82 €

## Organe des Mutterunternehmens STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

<b>GESELLSCHAFTER</b>	<b>Land Berlin, 100%</b>	
<b>AUFSICHTSRAT</b>	<b>Dr. Holger Hatje</b> <i>Vorsitzender bis 31. März 2010 (Mitglied bis 31. März 2010)</i>	Vorsitzender des Vorstands der Berliner Volksbank eG
	<b>Dr. Christoph Landerer</b> <i>Vorsitzender seit 12. Mai 2010</i>	Geschäftsführender Gesellschafter der TRICON Unternehmensberatung GmbH
	<b>Dr. Christian Sundermann</b> <i>Stellv. Vorsitzender bis 11. Mai 2010 (Mitglied bis 11. Mai 2010)</i>	Staatssekretär, Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin
	<b>Iris Spranger</b> <i>Stellv. Vorsitzende seit 10. Juni 2010 (Mitglied seit 12. Mai 2010)</i>	Staatssekretärin, Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin
	<b>Sylvia Freudenberger</b> <i>Schriftführerin</i>	Ausbildungsleiterin, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin
	<b>Monika Neitzel</b> <i>Stellv. Schriftführerin seit 10. Juni 2010</i>	Gruppenleiterin Mietenbuchhaltung/Mahn- und Klagewesen, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin
	<b>Heinz Buschkowsky</b>	Bezirksbürgermeister Neukölln von Berlin, Leiter der Abteilung Finanzen und Wirtschaft
	<b>Hella Dunger-Löper</b> <i>(Mitglied bis 11. Mai 2010)</i>	Staatssekretärin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin
	<b>Anita Engelmann</b>	Architektin und Projektmanagerin
	<b>Wolf Schulgen</b> <i>(Mitglied seit 12. Mai 2010)</i>	Leiter Abteilung IV – Wohnungswesen, Stadterneuerung, Soziale Stadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin
	<b>Torsten Ulrich</b>	Bestandsgruppenleiter Servicebüro Tempelhof, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin
	<b>Professorin Ariane Waegner</b> <i>(Mitglied seit 12. Mai 2010)</i>	Hochschullehrerin, Hochschule für Technik und Wirtschaft, Berlin
<b>GESCHÄFTSFÜHRER</b>	<b>Ingo Malter</b> <i>(seit 1. August 2010)</i>	
	<b>Jürgen Marx</b>	
	<b>Michael Niestroj</b> <i>(bis 30. November 2010)</i>	

Berlin, 25. Februar 2011

Konzern  
STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Ingo Malter



Jürgen Marx

## 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 Eigenkapitalspiegel – unter Einbeziehung des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 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, 4. März 2011

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 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 Gesellschaftsvertrags 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, 25. Februar 2011

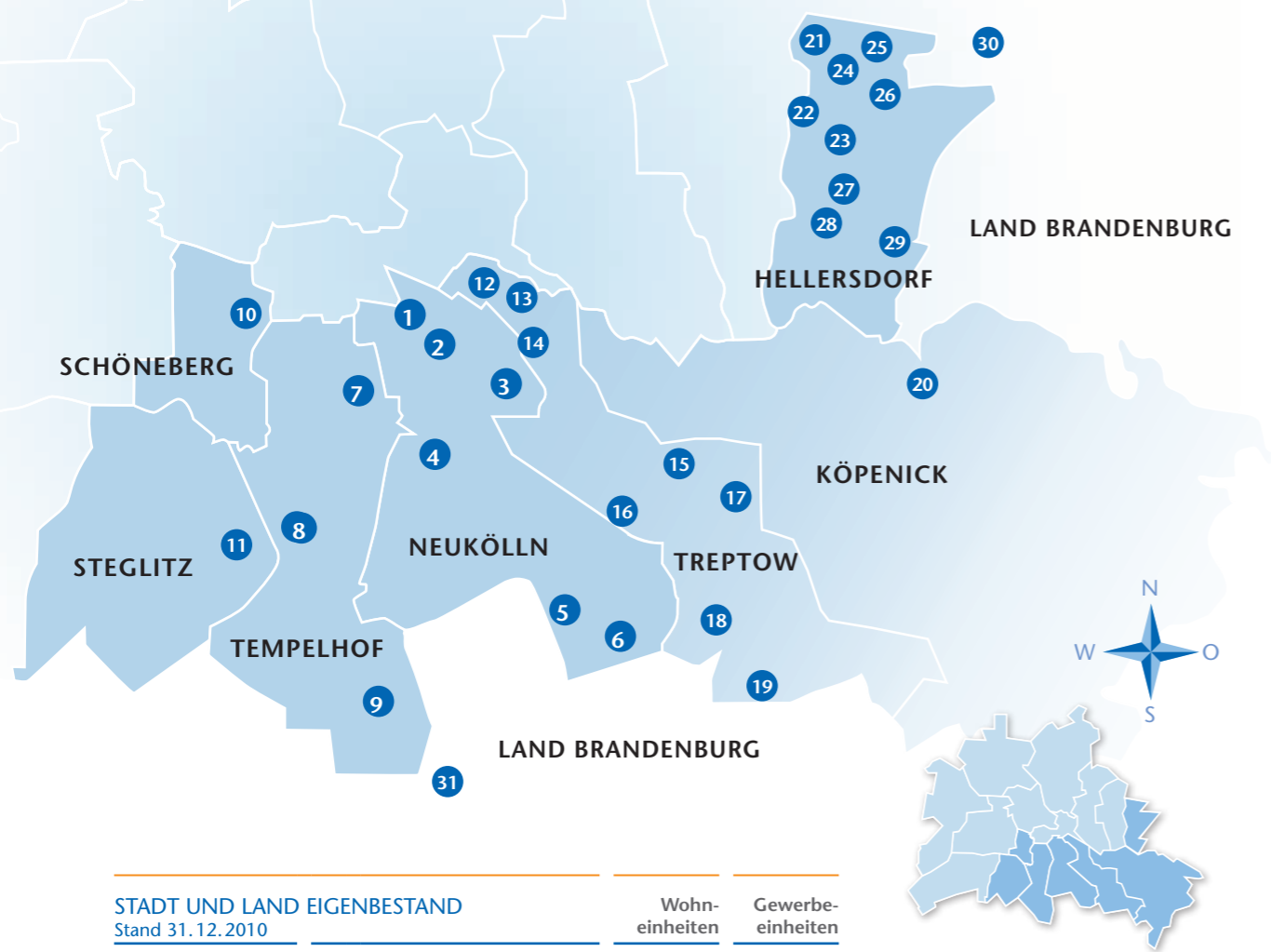
DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Ohme  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Fiolka  
Wirtschaftsprüfer



**STADT UND LAND EIGENBESTAND**  
Stand 31.12.2010

		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	
Neukölln	1 Rollbergviertel	2.169	37	
	2 Neukölln	2.683	120	
	3 Am Heidekamp	427	0	
	4 Britz	874	2	
	5 Buckow	399	1	
	6 Rudow	715	0	
Tempelhof	7 Tempelhof	3.250	7	
	8 Mariendorf	310	0	
	9 Lichtenrade	1.947	13	
Schöneberg	10 Schöneberg	724	164	
Steglitz	11 Lankwitz	316	0	
Treptow	12 Alt-Treptow	936	32	
	13 Plänterwald	1.040	0	
	14 Baumschulenweg	1.092	9	
	15 Niederschöneweide	1.080	37	
	16 Johannisthal	2.210	50	
	17 Adlershof	1.324	23	
	18 Altglienicke	2.148	37	
	19 Bohnsdorf	413	1	
	Köpenick	20 Friedrichshagen	79	0
Hellersdorf	21 Alte Hellersdorfer Straße	625	9	
	22 Kienberg-Viertel	2.201	14	
	23 Graben-Viertel	1.849	2	
	24 Schleipfuhl	1.439	7	
	25 Branitzer Karree	1.518	38	
	26 Rathaus-Viertel	1.089	4	
	27 Gelbes Viertel	2.866	10	
	28 Rotes Viertel	3.096	60	
	29 Siedlungsgebiete	65	7	
	Land Brandenburg	30 Fredersdorf/Neuenhagen	351	2
		31 Waßmannsdorf	399	21
<b>Gesamt</b>		<b>39.634</b>	<b>707</b>	

**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, iStock

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.

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