

# > GESCHÄFTSBERICHT 2011

Konzern STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH



# Kennzahlen des Konzerns

KONZERN per 31. Dezember des Jahres		2010	2011	Veränderung absolut
<b>Bilanzsumme</b>	Mio. €	1.743,5	1.722,0	-21,5
<b>Eigenkapital</b>	Mio. €	344,3	368,6	24,3
in % der Bilanzsumme	%	19,7	21,4	1,7
<b>Jahresergebnis</b>	Mio. €	15,9	24,3	8,4
<b>Umsatzerlöse</b>	Mio. €	233,2	235,2	2,0
darunter:				
Hausbewirtschaftung	Mio. €	230,6	230,1	-0,5
Verkauf von Grundstücken	Mio. €	0,0	1,7	1,7
<b>Instandhaltungsaufwand</b>	Mio. €	28,9	32,1	3,2
<b>Personalaufwand</b>	Mio. €	27,5	27,4	-0,1
<b>Mitarbeiter</b>	Anzahl	579	572	-7
<b>Verwaltete Mieteinheiten*</b>	Anzahl	55.647	55.886	239
davon:				
STADT UND LAND	Anzahl	33.083	32.855	-228
WoGeHe	Anzahl	16.381	16.332	-49
WoBeGe	Anzahl	6.183	6.699	516
<b>Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand</b>	Anzahl	47.396	47.203	-193
<b>Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand</b>	m <sup>2</sup>	2.908.294	2.886.404	-21.890

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

# Inhalt

<b>Vorwort der Geschäftsführung</b> .....	4
<b>Stadt Land Berlin</b> .....	6
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	14
<b>Lagebericht</b> .....	16
Anlage 1 zum Lagebericht – Corporate Governance Kodex.....	31
Anlage 2 zum Lagebericht – Finanzlage Konzern.....	36
Anlage 3 zum Lagebericht – Finanzlage STADT UND LAND .....	37
<b>Jahresabschlüsse</b> .....	39
<b>Bestätigungsvermerke</b> .....	66
<b>Übersicht STADT UND LAND Eigenbestand</b> .....	68



## Vorwort der Geschäftsführung



Der Jahresabschluss 2011 weist die STADT UND LAND einmal mehr als stabiles, wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen aus: Gegenüber dem Vorjahr konnte der Jahresüberschuss um 8,4 Mio. € auf 24,3 Mio. € gesteigert werden, die Eigenkapitalquote stieg von 19,7% auf 21,4% der Bilanzsumme. Der Entschuldungskurs der vergangenen Jahre wurde konsequent fortgesetzt, dies führte zu einer weiteren Senkung der Bankverbindlichkeiten und der Kreditzinsen. Besonders hervorzuheben ist die positive Vermietungsentwicklung: Lediglich 3,9% (Vorjahr: 5,5%) unserer Wohnungen standen im Berichtsjahr trotz einer Vielzahl von Baumaßnahmen leer.

Die deutliche Verringerung des Wohnungsleerstands erfüllt uns mit Freude. Sie ist nicht vorrangig Folge der Marktentwicklung, sondern ganz wesentlich ein Ergebnis der engagierten Arbeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – sowohl in unserer Konzernzentrale in Neukölln als auch in den vier dezentralen Servicebüros.

Besonders erfreulich ist für uns die Entwicklung der Vermietungssituation in Neukölln und in Hellersdorf. Neukölln entwickelt sich zunehmend zum Szene-Bezirk, der Zuzug vieler kreativer, oft junger Menschen lockert die Bevölkerungsstruktur auf. Hellersdorf mit vielen Grünflächen, exzellenter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung etabliert sich immer mehr als Wohnstandort für junge Familien.

Wirtschaftliche Erfolge sind für uns wichtig, um unserer sozialen Verantwortung als kommunales Wohnungsunternehmen eine finanzielle Grundlage zu verschaffen. Durch eine differenzierte Mietpolitik werden wir auch künftig dafür sorgen, dass in unseren Quartieren die so genannte „Berliner Mischung“ –

also eine Mischung von Mietern unabhängig von Einkommen oder Herkunft – leben kann. Dabei konzentrieren wir uns nicht ausschließlich auf die Vermietung von Wohnungen, sondern gestalten Quartiere und Stadtteile aktiv mit.

Die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter steht vorrangig in unserem Fokus. Im Berichtsjahr führten wir erneut eine Mieterbefragung durch, die Ergebnisse bestätigen, dass wir mit unserem Wohnungs- und Serviceangebot auf dem richtigen Weg sind. 76% der Befragten sind mit ihrer persönlichen Wohnsituation zufrieden bis sehr zufrieden, der Durchschnittswert der deutschen Wohnungswirtschaft liegt bei rund 68%.

Erstmals seit vielen Jahren hat die STADT UND LAND durch einen Zukauf ihren Wohnungsbestand wieder erhöht. Zum 1. Januar 2012 erwarben wir vier Wohnanlagen in Neukölln und Tempelhof-Schöneberg. Die Wohnanlagen liegen in unmittelbarer Nähe zu unseren Beständen und ergänzen diese in geeigneter Form. Die STADT UND LAND wird auch weiterhin Zukäufe in moderatem Umfang tätigen. Darüber hinaus werden wir uns auch im Bereich Wohnungsneubau engagieren und hier auf förderungsunabhängige Konzepte setzen.

Seit Jahren sanieren wir unsere Wohnungsbestände, um den Wohnkomfort für unsere Mieterinnen und Mieter kontinuierlich zu steigern. Die Nachfrage nach Wohnungen ist zunehmend durch individuelle Gestaltungsvorstellungen geprägt. Um den Ansprüchen unserer sich wandelnden Gesellschaft gerecht zu werden, stellen wir multifunktionale Wohnungen bereit, die verschiedensten Wohnbedürfnissen angepasst werden können

Den kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins kommt mit einem Bestand von rund 275.000 Wohnungen eine wichtige Aufgabe zu. Mit einer maßvollen Mietpolitik und einem professionellen Betriebskostenmanagement wirken sie dämpfend auf die Mietpreisentwicklung in der Bundeshauptstadt und sorgen dafür, dass auch in den innerstädtischen Wohnlagen ein soziales Gleichgewicht gewahrt wird.

Die dynamischen Wandlungsprozesse, die unsere Stadt seit Jahren durchläuft und auch weiterhin durchlaufen wird, werden wir weiterhin aktiv mitgestalten – sozial engagiert und wirtschaftlich kompetent. Gute wirtschaftliche Ergebnisse, sinkender Leerstand und hohe Kundenzufriedenheit sind für uns Ansporn und Herausforderung zugleich, uns auch in den kommenden Jahren hohe Ziele zu setzen, diese zu erreichen und Verantwortung für Berlin zu übernehmen. Wir freuen uns darauf.

Berlin, 2. März 2012



Ingo Malter  
Geschäftsführer



Jürgen Marx  
Geschäftsführer

# > WOHNQUARTIERE ENTWICKELN

## Die STADT UND LAND steigert kontinuierlich den Wohnkomfort.

Um diese für Berlin enorm wichtige Leistung auch in Zukunft sicherzustellen, investieren wir in die ganzheitliche Entwicklung unserer Wohnungsbestände.

Im Berichtsjahr wendeten wir rund 16,4 Mio. € für die Instandsetzung und Modernisierung sowie 28,1 Mio. € für die laufende Instandhaltung auf. Die Sanierungsschwerpunkte lagen in Oberschöneide, wo wir einen markanten Altbau am Sterndamm umfangreich sanierten, und in

Tempelhof. Hier wurden im 3. Bauabschnitt des Bayernrings 173 Wohnungen energetisch saniert. Komplexe Sanierungsarbeiten erfolgten auch in unseren Lichtenrader und Hellersdorfer Beständen.

Die baulichen Investitionen führen zu einer deutlichen Steigerung des Wohnkomforts. Dabei achten wir darauf, dass die Mieten auch nach der Sanierung bezahlbar bleiben. Unsere Quartiere zeichnen sich durch eine tragfähige soziale Durchmischung ihrer Bewohnerschaft aus.



## HISTORISCHES GEBÄUDE IN NEUEM GLANZ

**November 2011, Oberschöne-weide. Abschluss der Sanierung am Sterndamm 7.** Mit der Wiederherstellung der historischen Fassadenansicht von 1914 wurde ein wichtiger städtebaulicher Bezug zurückgewonnen und ein Stück Standortgeschichte wiederbelebt. Das Gebäudeensemble beherbergt 17 Wohnungen, 26 Praxis- und Gewerberäume und das Servicebüro Treptow der STADT UND LAND.



## FANTASIEVOLLE ERLEBNISRÄUME

**19. Oktober 2011, Neukölln. Vorstellung des Kunstwerks „Vegetal City“.** Mit einer akrobatischen Vorführung wurden die letzten drei der insgesamt sieben künstlerisch gestalteten Hausfassaden in der Neuköllnischen Allee der Öffentlichkeit übergeben. Die Attraktivität des Viertels wird damit erhöht und die Identifikation der Mieterschaft mit ihrem Umfeld gesteigert.



## PERSPEKTIVEN FÜR GROSSIEDLUNGEN

**17. Juni 2011, Helle Mitte. Fachkonferenz „Große Wohnsiedlungen – Wohnen mit Zukunft“.** Im Rahmen der Podiumsdiskussion berichtete STADT UND LAND Geschäftsführer Jürgen Marx (2. v. r.) über die positive Vermietungsentwicklung in den Hellersdorfer Beständen der STADT UND LAND. Das Unternehmen engagiert sich im Kompetenzzentrum Großsiedlungen, das seinen Sitz in Hellersdorf hat und europaweit Beachtung findet.



# > INTEGRATION STÄRKEN

Die STADT UND LAND leistet einen wichtigen Beitrag für stabile Nachbarschaften.

Die Lebensqualität in den Berliner Stadtteilen wird zunehmend von „weichen“ Standortfaktoren bestimmt. Sozialer Frieden, Sicherheitsempfinden, gute Nachbarschaften, ein vielfältiges Bildungs-, Kultur- und Sportangebot sind wichtige Voraussetzungen für das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner.

In den Wohnvierteln der STADT UND LAND, besonders in unserem Heimatbezirk Neukölln, ist eine multiethnische und multikulturelle

Mieterschaft zu Hause. Als kommunales Unternehmen tragen wir eine große Verantwortung dafür, dass sich Menschen unterschiedlicher Herkunft und verschiedener sozialer Milieus in unsere Gesellschaft integrieren.

Wir unterstützen viele Initiativen, die sich vor Ort für ein aktives Quartiersleben engagieren, wie zum Beispiel die „Neuköllner Talente“. Dabei arbeiten wir eng mit den Quartiersmanagern und den lokalpolitischen Akteuren zusammen.





## INTEGRATIVES UND KREATIVES JUGENDPROJEKT

**5. bis 9. September 2011, Neukölln. Musikprojekt BeVoice.** Mehr als 100 Jugendliche aus Neukölln und Rotterdam studierten das Musikstück „Life in numbers“ mit mehrstimmigem Chorgesang und Tanzszenen ein. Die Songs hatten sie in vorausgegangenen Workshops selbst erarbeitet. Die STADT UND LAND unterstützte das Projekt, bei dem Schüler unterschiedlichster sozialer Strukturen gemeinsam ein Stück Kunst und viel Lebensfreude kreierten.



## KULTURELLE VIELFALT FÜR BERLIN

**28. Juni 2011, Rotes Rathaus, Hoffest des Regierenden Bürgermeisters.** Klaus Wowereit wird vom STADT UND LAND Geschäftsführer Jürgen Marx und vom STADT UND LAND Johnman begrüßt. Das traditionelle Fest stand 2011 unter dem Motto „Kulturelle Vielfalt“. Die öffentlichen Wohnungsunternehmen leisten einen entscheidenden Beitrag dafür, dass vielfältigste Kulturen und Lebensformen in Berlin ein Zuhause finden.



## INTEGRATION AM „BEST PRACTICE“-BEISPIEL

**17. Oktober 2011, Rathaus Neukölln. „STADT UND LAND im gesellschaftlichen Dialog“.** Begrüßt von STADT UND LAND Geschäftsführer Ingo Malter, referierte US-Botschafter Philip D. Murphy zum Thema „Die Vereinigten Staaten – eine Nation von Einwanderern“ und stellte sich anschließend den Fragen des Publikums. Zwei Monate zuvor war bereits der kanadische Botschafter Dr. Peter M. Boehm zu Gast. Die Vortragsreihe hat sich als wichtiges Forum für Fragen der Integration etabliert.



# > DEMOGRAFISCHE TRENDS AUFGREIFEN

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

Demografischer Wandel bedeutet für Berlin im Wesentlichen das Älterwerden und die Internationalisierung der Bevölkerung. Auf beide Prozesse reagierten wir frühzeitig.

In unseren Quartieren stehen Wohnungen zur Verfügung, die den Lebensbedürfnissen älterer Menschen optimal angepasst sind. Mit dem Programm SOPHIA unterstützen wir selbstbestimmtes Wohnen im Alter.

Ganz im Sinne der generationengerechten Stadt entwickeln wir darüber hinaus attraktive Angebote für Familien mit Kindern, für Singles, Auszubildende und Studenten.

Kitas und Schulen sowie Einrichtungen und Initiativen, die Jugendliche zu sinnvoller Freizeitgestaltung motivieren, werden von uns unterstützt. Wir fördern Projekte, die sich um Integration und sozialen Zusammenhalt in unseren Wohnvierteln engagieren.



## ➤ SCHÖNE WOHNUNGEN FÜR ÄLTERE MENSCHEN

**November 2011, Lichtenrade. Fertigstellung der altersgerechten Wohnanlage Dreiklang.** Die STADT UND LAND bietet hier 42 barrierearme Wohnungen an, in denen Senioren selbstbestimmt leben und sich auf Wunsch auch betreuen und pflegen lassen können. Den Umfang der Betreuung und Pflege bestimmt jeder selbst. Die STADT UND LAND kooperiert dabei mit der Diakoniestation Lichtenrade.



## ➤ UNTERSTÜTZUNG FÜR DEN NACHWUCHS

**5. Mai 2011, Spende für Hellersdorfer Kita.** Dank einer Spende der STADT UND LAND konnten sich die Kinder der Kita Rappelkiste in Hellersdorf über neue Sport- und Spielgeräte freuen. Holzreifen, Sprungbrett, Xylophon – die Neuanschaffungen passen ins Profil der Kita, denn Bewegung und Musik werden hier groß geschrieben.



## ➤ JUGENDLICHE GESTALTEN IHREN KIEZ

**7. Mai 2011, Graffitiaktion in Kaulsdorf Nord.** Im Rahmen eines freiwilligen Frühjahrsputzes, zu dem die Bezirksbürgermeisterin von Marzahn-Hellersdorf, die BVG und die STADT UND LAND aufgerufen hatten, gestalteten Jugendliche aus dem Kiez unter Anleitung sachkundiger Graffiti-Künstler des Vereins 0815 vier Wandbilder am U-Bahnhof Kaulsdorf Nord.



# > NACHHALTIG HANDELN

## Die STADT UND LAND begreift Umwelt- und Klimaschutz als Querschnittsaufgabe.

Unser Umweltmanagement umfasst alle Unternehmensbereiche: strategische Planungen und Investitionsentscheidungen, Bestandsmanagement und laufende Instandhaltung, Instandsetzungen und Modernisierungen sowie die externe und interne Kommunikation.

Die in der Klimaschutzvereinbarung 2006 mit dem Berliner Senat vereinbarten Ziele hat die STADT UND LAND deutlich übertroffen. Entscheidenden Anteil an den CO<sub>2</sub>-Einsparungen hatten die

energetische Gebäudesanierung und der Einsatz erneuerbarer Energien. Gegenwärtig betreiben wir 30 Solar- und 41 Fotovoltaikanlagen.

Ein Schlüssel für weitere Energieeinsparung liegt in ihrem effizienten Einsatz. Noch stärker kommt es auf ein energiebewusstes Verbraucherverhalten an. Die STADT UND LAND leistet hier permanent Aufklärungsarbeit und motiviert ihre rund 100.000 Mieterinnen und Mieter zu mehr Umweltbewusstsein.



## ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG

**Sanierungsprojekt „Bayernring“ in Tempelhof, Bauzeit 2009–2012.** Die Energiespareffekte durch die Dämmung der Gebäudehülle und die Verwendung von ökologischer Energie aus Fotovoltaik- und Solaranlagen führen zu einer CO<sub>2</sub>-Reduktion von insgesamt rund 254 Tonnen pro Jahr. Zur Beleuchtung der Verkehrsflächen und des Schriftzugs „STADT UND LAND“ wird Ökostrom aus einer Fotovoltaikanlage verwendet.



## KREATIVE WOHNUMFELDKONZEPTE

**22. Juni 2011, Hellersdorf. Präsentation der Ergebnisse des Forschungsprojektes Renaturierung.** Sechs ehemalige Hellersdorfer Kitaflächen hat die STADT UND LAND mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost zu Grünflächen umgestaltet. Ein Teil dieser Flächen wurde dem Fachbereich Ökosystemkunde/ Pflanzenökologie der TU Berlin für die wissenschaftliche Arbeit zur Verfügung gestellt.



## UMWELTBEWUSSTSEIN STÄRKEN

**11. Mai 2011, CO<sub>2</sub>- und Recyclingpass der BSR für die Rollberg-Siedlung.** Im Rahmen des Pilotprojekts „Abfallmanagement Rollberg“ wurden im Vergleich zu 2009 ca. 25.000 Euro an Entsorgungskosten eingespart. Kinder der Kita Minimix und STADT UND LAND Geschäftsführer Ingo Malter (li.) freuten sich über die Auszeichnung, die BSR-Geschäftsführerin Vera Gadebutzlaff (2.v.l.) in Anwesenheit der Umweltsenatorin Katrin Lompscher und des Neuköllner Umweltstadtrates Michael Buge überreichte.





# Bericht des Aufsichtsrates des Konzerns STADT UND LAND



Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Er überwachte die Geschäftsführung und informierte sich regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung des Konzerns STADT UND LAND, über bedeutsame Geschäftsvorfälle des Unternehmens STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, der Tochtergesellschaften WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, der WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH sowie der STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH. In Aufsichtsratssitzungen sowie in Personal-, Prüfungs- und Bau- und Grundstücksausschusssitzungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Der Aufsichtsratsvorsitzende ließ sich regelmäßig von der Geschäftsführung über wichtige Geschäftsvorfälle und die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung unterrichten.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2011 zu insgesamt vier Sitzungen zusammen und erörterte in den Sitzungen ausführlich alle wichtigen Fragen des Konzerns. In den Sitzungen wurden die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowohl des Konzerns als auch der Tochtergesellschaften intensiv diskutiert. In zwei Fällen fasste der Aufsichtsrat Beschlüsse im Rahmen eines schriftlichen Verfahrens.

Der Prüfungsausschuss kam zweimal, der Bau- und Grundstücksausschuss und der Personalausschuss kamen je dreimal zusammen. Der Aufsichtsrat wurde von den Ausschussvorsitzenden über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen unterrichtet.

Einer der Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit 2011 bestand in der Optimierung und Erweiterung des Portfolios durch Ankauf von Immobilienbeständen sowie in den Vorbereitungen für Projektentwicklungen. Die Investitionstätigkeit – unter Rentabilitäts-

gesichtspunkten einerseits und wohnungsmarktpolitischen Anforderungen andererseits – spielte eine wichtige Rolle.

Ein weiterer Schwerpunkt der Aufsichtsratsstätigkeit bestand – auch im Zusammenhang mit der Migration des ERP-Systems auf SAP BE – in der Personal- und Organisationsentwicklung. Um für diese Aufgaben auch zukünftig die richtigen Weichen zu stellen, führte der Aufsichtsrat gemeinsam mit der Geschäftsführung im Herbst 2011 einen Workshop durch, um die strategische Grundausrichtung des Konzerns für die nächsten zehn Jahre zu erörtern.

Die zum 31. Dezember 2011 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 erhob der Aufsichtsrat keine Einwendungen und billigte den Jahresabschluss der STADT UND LAND und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011. Mit dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns erklärte sich der Aufsichtsrat einverstanden. Er ermächtigte die Geschäftsführung der STADT UND LAND als Gesellschafter der Konzerngesellschaften WoGeHe, WoBeGe und STADT UND LAND Facility, die Jahresabschlüsse festzustellen.

Die zum Prüfer bestellte Deloitte & Touche GmbH 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 2011 – unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns sowie der Konzerngesellschaften aufzeigt. Die Jahresabschlüsse und Lageberichte wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.

Mit Wirkung zum 28. Oktober 2011 legte Frau Iris Spranger, Staatssekretärin bei der Senatsverwaltung für Finanzen, ihr Mandat im Aufsichtsrat der STADT UND LAND nieder. Der Aufsichtsrat sprach Frau Iris Spranger für die gute Zusammenarbeit seinen Dank aus. Mit Beschluss vom 9. März 2012 wurde Frau Petra Manegold von der Senatsverwaltung für Finanzen in den Aufsichtsrat der STADT UND LAND gewählt.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung gaben die Entsprechenserklärung des „Deutschen Corporate Governance Kodex“ in der von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle herausgegebenen Fassung ab. Die Entsprechenserklärung ist dem Lagebericht als Anhang beigefügt.

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

Berlin, 29. März 2012

Für den Aufsichtsrat



Dr. Christoph Landerer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



# Lagebericht – Konzern und STADT UND LAND für das Geschäftsjahr 2011

## 1. Überblick Konzernstruktur und Rahmenbedingungen

### 1.1 Konzernaufbau

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND) ist die Muttergesellschaft und leitende Einheit des Konzerns. Das Kerngeschäft besteht aus der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Immobilien des STADT UND LAND Konzerns befinden sich im Süden, Südosten und Osten Berlins.

Die STADT UND LAND ist Anteilseignerin an folgenden Unternehmen:

- WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf (WoGeHe); Anteil 100 %  
Der Immobilienbestand der WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH konzentriert sich auf die Großsiedlung Hellersdorf im Ostteil der Stadt.
- WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH (WoBeGe); Anteil 100 %  
Zum Geschäftsfeld des Unternehmens WoBeGe gehören im Wesentlichen die Maklertätigkeit und die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen.
- STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH (Facility); Anteil 100 %  
Zentraler Gegenstand der STADT UND LAND Facility sind Hauswartdienstleistungen aller Art für die Immobilien des Konzerns.
- SIWOG 1992, Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH (SIWOG); Anteil 50 %  
Die SIWOG widmet sich der Aufgabe der städtebaulichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Entwicklung von Grundstücken in Neuenhagen und Rehfeld bei Berlin.
- SOPHIA Berlin GmbH (Soziale Personenbetreuung Hilfe im Alltag – SOPHIA); Anteil 50 %  
Die SOPHIA bietet soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag und erarbeitet dazu individuell abgestimmte Betreuungskonzepte, insbesondere für Senioren.

Die STADT UND LAND hat 2008 Ergebnisabführungsverträge mit den verbundenen Unternehmen WoGeHe und Facility abgeschlossen.

Der Lagebericht der STADT UND LAND wurde mit dem Lagebericht des Konzerns gemäß § 315 Abs. 3 i. V. m. § 298 Abs. 3 HGB zusammengefasst.

### 1.2 Marktüberblick

Das Wirtschaftsjahr 2011 verlief für Berlin trotz der Turbulenzen an den internationalen Kapitalmärkten insgesamt positiv. Nach ersten Berechnungen darf mit einem preisbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um etwa 2% gerechnet werden. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm bereits in den vergangenen Jahren kontinuierlich zu und stieg auch im Berichtsjahr weiter an. Bei den gemeldeten offenen Stellen war ebenfalls ein Zuwachs festzustellen. Besonders die Industrie und die Bauwirtschaft registrierten gegenüber dem Vorjahr steigen-



de Umsatzzahlen, unter anderem bedingt durch den Ausbau des Flughafens Berlin Brandenburg sowie über das Konjunkturpaket II stimulierte Investitionen. Darüber hinaus erwies sich der Tourismus erneut als Wachstumsmotor, die steigende Besucherzahl beflügelte sowohl den Handel als auch das Hotel- und Gastgewerbe. Auch die ausgeprägte Kultur- und Kreativwirtschaft erweist sich zunehmend als bedeutender Wirtschaftsfaktor. Wachstumsimpulse entstanden erneut durch die hohe Anzahl an neugegründeten Unternehmen, Berlin bleibt Deutschlands Gründerhauptstadt.

Die Einwohnerzahl Berlins nahm im Berichtsjahr erneut zu, die Stadt übt besonders auf junge Menschen eine hohe Anziehungskraft aus. Wesentliche Ursache für den Bevölkerungszuwachs ist der positive Saldo zwischen Zuzügen und Fortzügen. Die Nachfrage nach Wohnraum, speziell in guten und mittleren Lagen, steigt tendenziell weiter an. Aufgrund dieser Entwicklung hat sich das Angebot auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiter verringert. Im oberen Preissegment stehen Angebot und Nachfrage in einem ausgewogenen Verhältnis. Während im mittleren Preissegment ein geringer Angebotsüberhang besteht, verknappt sich das Angebot im unteren Preissegment. Dies wirkt sich neben der allgemeinen Preissteigerungsrate auch auf das Berliner Mietniveau aus. Der Berliner Mietspiegel 2011 weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,21 €/m<sup>2</sup> aus, im Mietspiegel 2009 betrug diese 4,83 €/m<sup>2</sup>.

Für einzelne Stadtteile werden weitere Mietensteigerungspotenziale prognostiziert. So ist im Bezirk Neukölln ein deutlicher Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete zu verzeichnen. Zwar sind hier die Neuvertragsmieten im Vergleich zu anderen Bezirken noch relativ günstig, der Vorjahresvergleich zeigt jedoch eine nennenswerte Mietpreiserhöhung.

Die erhöhte Nachfrage an Wohnungen betrifft fast alle Berliner Stadtbezirke, wobei die Standorte am Stadtrand noch eine ausgeglichene Marktsituation aufweisen.

Junge Menschen zieht es vorrangig in die Innenstadtbezirke. Familien und ältere Menschen bevorzugen überwiegend die Stadtrandlagen. Von Familien mit Kindern werden insbesondere die als ruhig und grün geltenden Wohnlagen in Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf und Marzahn-Hellersdorf nachgefragt.

## 1.3 Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr 2011

### Strategieplanung bis 2021

Die Geschäftsführung hat im abgeschlossenen Geschäftsjahr dem Aufsichtsrat die grundlegende strategische Ausrichtung dargestellt. In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat soll die Strategieplanung in 2012 fertiggestellt werden. Sie soll die aktuelle Situation der Wohnungspolitik in Berlin und die Forderungen des Gesellschafters, den Immobilienbestand über Neubau und Ankauf moderat zu erhöhen, berücksichtigen.

### Kontinuierlicher Abbau des Wohnungsleerstands

Durch die Intensivierung der Neumietergewinnung, zielgerichtete Maßnahmen des Produktmarketings sowie die Nutzung verschiedener Vertriebskanäle konnten deutlich mehr Vermietungen erreicht werden, sodass sich der Wohnungsleerstand signifikant verringerte.

### Mieterbefragung belegt hohe Wohnzufriedenheit

Durch ein unabhängiges Marktforschungsinstitut wurde im Jahr 2011 erneut eine Mieterbefragung zur Wohnzufriedenheit und zu den Service- und Leistungsangeboten durchgeführt. Die Umfrage zeigte gute Werte zu



Wohnsituation, Wohnumfeld und Wohnung. Im Vergleich zur letzten Befragung im Jahr 2009 wurden zum Teil höhere Zufriedenheitswerte erreicht.

### Immobilienankauf

Nach der Durchführung einer Reihe von Immobilien Due-Diligence-Prüfungen erfolgte im Dezember die Beurkundung eines Immobilienportfolios mit 341 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten, die seit 1. Januar 2012 zum Portfolio des Konzerns zählen.

### Erfolgreiche Einführung einer neuen SAP-Software

Am 1. Januar 2011 wurde planmäßig das neue SAP-System in Betrieb genommen. Die umfangreiche Systemumstellung wird 2012 abgeschlossen sein.

### Shared Services

Auf Initiative des Gesellschafters haben sich die sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften auf Projektebene für ausgewählte Sachthemen zusammengeschlossen.

Durch die Bildung von taktischen Allianzen, Koordination bei langfristigen Beschaffungsvorgängen und gesellschaftsübergreifenden Abschlüssen von Rahmenverträgen mit Dritten sollen Synergien genutzt und Kosteneinsparungen erreicht werden. Der Leitgedanke einer Shared Service Center Organisation steht dabei im Vordergrund.

## 2. Bestandsmanagement und Portfolioentwicklung

### 2.1 Bestandsmanagement Wohnen und Gewerbe

Neben der Bewirtschaftung der eigenen Immobilien nimmt die STADT UND LAND auch für Dritte die Bewirtschaftung von Objekten wahr.

BESTAND per 31.12.2011	STADT UND LAND	WoGeHe	WoBeGe	Konzern 2011	Konzern 2010	Veränderung
	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten	Mieteinheiten
<b>Eigener Bestand</b>	<b>30.617</b>	<b>16.332</b>	<b>254</b>	<b>47.203</b>	<b>47.396</b>	<b>-193</b>
<b>Verwaltung für Dritte</b>	<b>2.238</b>	<b>0</b>	<b>6.445</b>	<b>8.683</b>	<b>8.251</b>	<b>432</b>
davon:						
1. Fremdverwaltung	2.117	0	3.912	6.029	5.900	129
2. Geschäftsbesorgung	121	0	2.533	2.654	2.350	304
3. Restitution	0	0	0	0	1	-1
<b>Verwaltung gesamt</b>	<b>32.855</b>	<b>16.332</b>	<b>6.699</b>	<b>55.886</b>	<b>55.647</b>	<b>239</b>
darunter: Wohnungen	24.592	14.705	5.345	44.642	43.664	978
eigener Bestand	24.476	14.705	208	39.389	39.634	-245
Fremdverwaltung	96	0	3.759	3.855	3.638	217
Geschäftsbesorgung	20	0	1.378	1.398	392	1.006
Restitution	0	0	0	0	0	0

### Miete und Betriebskostenmanagement

Die durchschnittlich erzielten Mietpreise haben sich im Geschäftsjahr positiv und über Plan entwickelt. So stieg 2011 die durchschnittliche Grundmiete je Quadratmeter vermieteter Wohnfläche in den vom Bestandsmanagement verwalteten Beständen von 4,82 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2010 um 1,7% auf 4,90 €/m<sup>2</sup>. Im Immobilienportfolio der STADT UND LAND Einzelgesellschaft hat sich die durchschnittliche Grundmiete je Quadratmeter um 2,3% von 4,86 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2010 auf 4,97 €/m<sup>2</sup> verbessert. Die STADT UND LAND wirkt den ansteigenden Betriebskosten mit einem professionellen Betriebskostenmanagement entgegen.

### Vermietung und Vermarktung

Durch die positive Marktentwicklung, Image- und Marketingaktivitäten und einen professionellen Marktauftritt wurde der Wohnungsleerstand gegenüber dem Vorjahr von 5,5% auf 3,9% im Konzern verringert. Trotz der Vielzahl von Baumaßnahmen, insbesondere im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, konnte der Leerstand im eigenverwalteten Wohnungsbestand der STADT UND LAND gegenüber dem Vorjahr um von 4,8% auf 3,9% reduziert werden.

## 2.2 Quartiers- und Standortentwicklung

Umfangreiche Sanierungsprojekte und individuelle Wohnungsumbauten, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Mieterinnen und Mieter ausgerichtet sind, führen zu einer nachhaltigen Entwicklung der Wohnquartiere. So realisierte die STADT UND LAND in Kooperation mit der Diakonie-Station Lichtenrade das Projekt „Wohnen im Dreiklang“. Am Lichtenrader Damm 216–220 entstanden 115 nahezu barrierefreie Seniorenwohnungen.

Das Servicebüro Treptow zog 2011 vom Groß-Berliner Damm an den Sterndamm 7 in die Nähe des S-Bahnhofs Schöneweide. Dieser verkehrsgünstig gelegene Standort ist sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für Wohnungsinteressenten gut erreichbar und verbessert damit unseren Kundenservice.

Der Konzern unterstützte soziale, kulturelle und sportliche Aktivitäten zahlreicher Quartiersinitiativen und Vereine und engagierte sich in sehr unterschiedlichen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens, um die Attraktivität der Quartiere zu erhöhen und die Nachbarschaften zu stärken.

### Investitionen und Instandhaltung

Die STADT UND LAND investierte im Geschäftsjahr 2011 rund 15,3 Mio. € in neun Bauprojekte und vier Fotovoltaikanlagen. Sieben weitere Wohnungs- und Gewerbesanierungsprojekte sind in der Bauvorbereitungsplanung. Die STADT UND LAND führt damit ihre kontinuierliche Bestandsentwicklung, mit zeitgemäßer Ausstattung, energetischen Erfordernissen und Nutzung erneuerbarer Energien, fort. Zusätzlich wurden für den Werterhalt 1,9 Mio. € für periodisch erforderliche Instandsetzungen investiert. Bei den Bauvorhaben ist ein wesentliches Ziel die weitere Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Durch den Austausch von Fenstern, Dämmmaßnahmen und den Einsatz effektiver Heizungsanlagen werden 237 t CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart. Diese Maßnahmen minderten den Energiebedarf der Gebäude und verhinderten Steigerungen der Heiz- und Betriebskosten.

Die Gesamt-Energieeinsparung aus den Baumaßnahmen und dem Bau der vier Fotovoltaikanlagen betrug Ende 2011 insgesamt 309 t CO<sub>2</sub> pro Jahr.



## 2.3 Immobilienveräußerung

### Einzelprivatisierungen

In den Wohnungseigentumsanlagen wurde der Verkauf an Selbstnutzer fortgesetzt. 207 Wohnungen, darunter 176 Wohnungen der STADT UND LAND, wurden im Geschäftsjahr 2011 verkauft.

### Streubesitz

Der Konzern verkaufte weitere 43 Wohnungen aus dem unrentablen Streubesitz, davon 29 Wohnungen bei der STADT UND LAND.

## 3. Personal- und Sozialwesen

### 3.1 Personalentwicklung Konzern

Die Personalverringeringung wurde wie geplant durchgeführt. Bei den Angestellten wurde dies überwiegend im Rahmen von Altersteilzeitvereinbarungen erreicht. Eine Personalzunahme fand vorrangig bei den Hauswarten in der STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH statt. Der zusätzliche Personalaufwand ist durch die Übernahme weiterer Liegenschaften in den Rahmenvertrag des Hauswarterservices vollständig finanziert.

MITARBEITER per 31.12. des Jahres	2010 Anzahl	2011 Anzahl	Veränderung Anzahl
STADT UND LAND	424	405	-19
WoBeGe	56	60	4
Facility	99	107	8
<b>Gesamt</b>	<b>579</b>	<b>572</b>	<b>-7</b>
darunter STADT UND LAND			
Geschäftsführer	2	2	0
kaufmännische Angestellte	305	301	-4
technische Angestellte	46	40	-6
gewerbliche Mitarbeiter	71	62	-9
<b>STADT UND LAND</b>	<b>424</b>	<b>405</b>	<b>-19</b>
Auszubildende	27	29	2

### 3.2 Aus- und Weiterbildung

Im Konzern werden derzeit 27 junge Menschen in den Berufsrichtungen Immobilienkaufmann/-frau, Kaufmann/-frau für Bürokommunikation sowie im Dualen Studiengang BWL/Immobilienwirtschaft (Bachelor of Arts) ausgebildet. Nach erfolgreichem Abschluss der Ausbildung werden alle Absolventen für mindestens ein Jahr übernommen. In die Weiterbildung der Mitarbeiter und Führungskräfte wurden im Geschäftsjahr 2011 insgesamt 304,1 T€ investiert.

### 3.3 Organisationsentwicklungen

Qualität, Umwelt-, Arbeits- und Gesundheitsschutz gehören zu den wesentlichen Unternehmensleitlinien des Konzerns. Von allen Organisationseinheiten werden Qualitätssicherung, Optimierung der Prozessabläufe, Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Reduzierung sowie die Schonung der natürlichen Ressourcen als wichtige Aufgabe betrachtet. Das Qualitätsmanagementsystem (QMS), das Arbeits- und Gesundheitsschutzmanagementsystem (AGS) sowie das Umweltmanagementsystem (UMS) sind als Bestandteile des Integrierten Managementsystems gemeinsam auditiert und erfolgreich rezertifiziert worden.

Es wurde eine Stabstelle Strategischer Einkauf gebildet. Ihre Aufgabe besteht in der ordnungsgemäßen Organisation, Durchführung und Koordination des Einkaufs sowie sämtlicher Vergabeverfahren. Die gültige Vergabeordnung ist Grundlage des Handelns. Weitere Fachaufgaben der Stabstelle sind die Beschaffung von Lieferungen und Leistungen, das Verantworten und Koordinieren der Vertragsgestaltung sowie die Prüfung der Firmeneignung und Lieferantenbewertung.

Um die effektive Nutzung des neuen SAP-Systems sicherzustellen, wurden Geschäftsprozesse überarbeitet und angepasst. Begleitet wurde dies durch Mitarbeiterschulungen und Coaching Prozesse.



## 4. Ertragslage

### 4.1 Entwicklung des Geschäftsergebnisses

ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES	2010	2011	Veränderung
	T€	T€	T€
Erlöse und Bestandsveränderung	282.328,9	263.755,0	-18.573,9
Aufwendungen	-265.683,3	-235.766,5	29.916,8
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>16.645,6</b>	<b>27.988,5</b>	<b>11.342,9</b>
<b>Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren</b>	<b>18.974,2</b>	<b>24.792,6</b>	<b>5.818,4</b>
davon operatives Ergebnis der Hausbewirtschaftung	27.937,6	18.181,4	-9.756,2
darin unkonsolidierte Einzelergebnisse			
STADT UND LAND	15.598,5	10.333,8	-5.264,7
WoGeHe	10.884,1	7.016,8	-3.867,3
WoBeGe	-207,3	185,3	392,6
davon Sonderfaktoren	-8.963,4	6.611,2	15.574,6
<b>Verkaufstätigkeit und Maklertätigkeit</b>	<b>5.563,9</b>	<b>7.692,2</b>	<b>2.128,3</b>
darin unkonsolidierte Einzelergebnisse			
STADT UND LAND	5.203,5	6.534,4	1.330,9
WoGeHe	180,3	547,3	367,0
WoBeGe	215,7	550,8	335,1
<b>Übrige Geschäftstätigkeit</b>	<b>-7.892,5</b>	<b>-4.496,3</b>	<b>3.396,2</b>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>16.645,6</b>	<b>27.988,5</b>	<b>11.342,9</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	2.605,4	-1.418,2	-4.023,6
Außerordentliches Ergebnis	-143,0	0,0	143,0
Steuern	-3.216,8	-2.319,0	897,8
<b>Jahresüberschuss des Konzerns</b>	<b>15.891,2</b>	<b>24.251,3</b>	<b>8.360,1</b>
darin unkonsolidierte Einzelabschlüsse vor EAV			
STADT UND LAND	-616,9	13.201,7	13.818,6
WoGeHe	14.729,3	9.688,3	-5.041,0
WoBeGe	287,4	192,5	-94,9
Facility	1.194,0	1.179,7	-14,3

Nach Durchführung der Ergebnisabführungsverträge mit der WoGeHe und der Facility weist der STADT UND LAND Einzelabschluss einen Jahresüberschuss von 24,1 Mio. € (Vorjahr 15,3 Mio. €) auf.

Das Konzern-Geschäftsergebnis weist einen Überschuss von 28,0 Mio. € auf.

Nach Sparten aufgeteilt stellt sich die Ergebnisverbesserung von 11,3 Mio. € wie folgt dar:

Die Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren hat sich erneut um 5,8 Mio. € verbessert. Dabei fällt der Einfluss der Immobilienbewertung (Saldo aus Zuschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen) auf das Haus-

bewirtschaftungsergebnis in diesem Jahr positiv aus und liegt bei 1,3 Mio. € (Vorjahr Ergebnisbelastung 11,6 Mio. €).

Einerseits wurden außerplanmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 3,9 Mio. € auf Immobilien, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind oder deren Förderung stark rückläufig ist, durchgeführt. Die ursprünglich hohen Baukosten können langfristig nicht über die aktuellen Ertragswerte in ihrer Werthaltigkeit gedeckt werden. Andererseits erfolgten Zuschreibungen (Wertaufholung auf die aktuelle Ertragskraft) in Höhe von 5,2 Mio. €. Der maßgebliche Teil war nach handelsrechtlicher Vorschrift zwingend, da bei den betroffenen Objekten in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen durchgeführt wurden, die aufgrund einer positiven Entwicklung der jeweiligen Ertragswerte hinfällig geworden sind.

Unabhängig von diesen Bewertungskorrekturen des Anlagevermögens hatte auch die Veränderung der Rückstellungen (3,1 Mio. € Ergebnisverbesserung) maßgeblichen Einfluss.

Das Ergebnis des operativen Bereiches sank um 9,8 Mio. €. Die rückläufige Förderung (-5,5 Mio. €), konnte durch die Mieterlöse und den Leerstandsabbau nur zum Teil kompensiert werden. Ferner stieg der Instandhaltungsaufwand um 3,3 Mio. € u. a. infolge der Bildung einer Rückstellung für die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Schließung von Müllabwurfanlagen. Auch die dieser Sparte zugeordneten Verwaltungskosten sind um 3,8 Mio. € höher ausgefallen, da die Beanspruchung durch die Einführung von SAP im Vorjahr nun weggefallen ist.

Das Geschäftsfeld Verkaufs- und Maklertätigkeit weist ein Ergebnis von 7,7 Mio. € aus und ist geprägt von den Buchgewinnen aus dem Verkauf von Wohnungseigentum und Streubesitz.

Aus der übrigen Geschäftstätigkeit beträgt das Defizit 4,5 Mio. €. Dies umfasst unter anderem die Bruttoverwaltungskosten für die konzerneigene technische Betreuung und Abwicklung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Ausübung von Drittverwaltungen inklusive Restitutionsabwicklung sowie Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb, die nicht den operativen Sparten zugeordnet werden.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis umfasst Zinserträge für gestundete Restkaufgelder, Abzinsungseffekte aus mittel- und langfristigen Rückstellungen sowie Zinserträgen aus Geldanlagen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 4 Mio. € auf -1,4 Mio. € resultiert in erster Linie aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie der Abschreibung auf Finanzanlagen. Das Steuerergebnis in Höhe von -2,3 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 Interessengruppen darzustellen.

SOZIALRECHNUNG	2010		2011	
	T€	%	T€	%
Entstehung durch:				
mieterbezogene Leistungen	213.504	73,4	210.389	78,9
öffentliche Fördermittel	23.199	8,0	17.646	6,6
übrige Erträge	54.048	18,6	38.495	14,5
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>290.751</b>	<b>100,0</b>	<b>266.530</b>	<b>100,0</b>
Verbrauch für:				
Mieter	106.703	36,7	115.285	43,3
Standortqualität – Wohnumfeld und Umweltschutz	11.198	3,9	7.248	2,7
Mitarbeiterförderung – Zukunft	3.448	1,2	2.854	1,1
Förderung von Wohneigentum	3.125	1,0	1.710	0,6
Kapitalgeber	43.636	15,0	39.398	14,8
Organisationen/Verbände/gemeinnützige Träger	269	0,1	334	0,1
öffentliche Hand	12.115	4,2	10.359	3,9
Unternehmen	110.257	37,9	89.342	33,5

Der Konzern erwirtschaftete über die Vermietungen, die öffentliche Förderung und die weitere Geschäftstätigkeit 266,5 Mio. €.

Davon wurden zugunsten der Mieterinnen und Mieter und zur Aufwertung der Standorte 122,5 Mio. € (46,0%) aufgewendet. Für Mitarbeiterförderung und Zukunftssicherung der Arbeitsplätze wurden 2,9 Mio. € investiert. Zur Förderung des Wohneigentums wurden vom Konzern 1,7 Mio. € bereitgestellt. Den Kapitalgebern flossen 39,4 Mio. € (14,8%) Zinsen zu. Die öffentliche Hand erhielt rund 10,4 Mio. €, davon 7,9 Mio. € für Grundsteuern und 2,3 Mio. € für Ertragsteuern.

Zur Erfüllung der Leistungen, die keinem der vorgenannten Bereiche zuzuordnen sind, standen dem Konzern 89,3 Mio. € (33,5%) der Unternehmensleistung zur Verfügung. Der Werteverzehr infolge der Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen und andere Aufwendungen betragen zusammen 65,0 Mio. €, sodass ein Überschuss von 24,3 Mio. € erwirtschaftet werden konnte.



## 5. Finanzlage

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2010		2011		Veränderung	
	Konzern	STADT UND LAND	Konzern	STADT UND LAND	Konzern	STADT UND LAND
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	58.893,4	38.431,3	59.491,3	50.182,1	597,9	11.750,8
darunter Tilgungspotenzial	64.532,8	40.927,7	55.860,1	37.674,8	-8.672,7	-3.252,9
aus Finanzierungstätigkeit	-57.923,3	-26.877,9	-47.921,2	-33.954,8	10.002,1	-7.076,9
aus Investitionstätigkeit	-696,2	-13.578,9	-17.251,1	-18.555,3	-16.554,9	-4.976,4
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>273,9</b>	<b>-2.025,5</b>	<b>-5.681,0</b>	<b>-2.328,0</b>	<b>-5.954,9</b>	<b>-302,5</b>
<b>Entwicklung der liquiden Mittel</b>						
01.01. des Jahres	41.826,0	22.726,4	42.099,9	20.700,9	273,9	-2.025,5
Veränderung	273,9	-2.025,5	-5.681,0	-2.328,0	-5.954,9	-302,5
<b>31.12. des Jahres</b>	<b>42.099,9</b>	<b>20.700,9</b>	<b>36.418,9</b>	<b>18.372,9</b>	<b>-5.681,0</b>	<b>-2.328,0</b>

Die liquiden Mittel des Konzerns betragen zum Bilanzstichtag 36,4 Mio. € (ohne Mietkautionen). Sie sanken gegenüber dem Vorjahr um 5,7 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 59,5 Mio. € und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr (58,9 Mio. €) leicht erhöht.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit fiel gegenüber dem Vorjahr um 10,0 Mio. € niedriger aus. Die vertraglichen Tilgungen bleiben dabei mit 39,2 Mio. € annähernd auf Vorjahresniveau (40,3 Mio. €). Aufgrund der stabilen Liquiditätssituation konnten außervertragliche Tilgungen von 10,5 Mio. € (Vorjahr 22,3 Mio. €) vorgenommen werden.

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit werden die Auszahlungen für werterhöhende Baumaßnahmen und Immobilienankäufe, Ausleihungen an Restkaufgeldern sowie die Einnahmen aus Vermögensabgängen ausgewiesen. Die deutliche Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist der Kaufpreisbelegung für das Immobilienportfolio, welches zum 1. Januar dem Konzernvermögen zugegangen ist, geschuldet.



## 6. Vermögenslage

### Konzern

VERMÖGENSAUFBAU KONZERN per 31.12. des Jahres	2010		2011		Veränderung	
	T€	%	T€	%		%
<b>Aktiva</b>						
Langfristiger Bereich	1.620.992	96,7	1.602.443	96,8		-1,1
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.555.783	92,8	1.543.044	93,2		-0,8
Finanzanlagen	61.580	3,7	56.478	3,4		-8,3
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	3.494	0,2	2.783	0,2		-20,4
Aktive latente Steuern	135	0,0	138	0,0		2,7
Kurz- und mittelfristiger Bereich	55.063	3,3	52.867	3,2		-4,0
zum Verkauf bestimmte Grundstücke	3.396	0,2	6.132	0,4		80,6
übriges Vorratsvermögen	372	0,0	1.140	0,1		206,7
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände, RAP	9.119	0,6	9.176	0,5		0,6
sonstige Wertpapiere	76	0,0	0	0,0		-100,0
flüssige Mittel	42.100	2,5	36.419	2,2		-13,5
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>1.676.055</b>	<b>100,0</b>	<b>1.655.310</b>	<b>100,0</b>		<b>-1,2</b>
<b>Passiva</b>						
Langfristiger Bereich	1.589.797	94,8	1.551.074	93,7		-2,4
Eigenkapital	344.289	20,5	368.659	22,3		7,1
Rückstellungen	28.584	1,7	13.480	0,8		-52,8
Fremdmittel und langfristige RAP	1.216.924	72,6	1.168.935	70,6		-3,9
Kurz- und mittelfristiger Bereich	86.258	5,2	104.236	6,3		20,8
Rückstellungen	73.285	4,4	84.073	5,1		14,7
Verbindlichkeiten	12.973	0,8	20.163	1,2		55,4
<b>Kapital gesamt</b>	<b>1.676.055</b>	<b>100,0</b>	<b>1.655.310</b>	<b>100,0</b>		<b>-1,2</b>

Das langfristige Vermögen von 1.602,4 Mio. € wird zu 96,8% durch langfristige Mittel in Höhe von -1.551,1 Mio. € gedeckt.

Die langfristigen Fremdmittel wurden im Saldo durch laufend zufließende Aufwendungsdarlehen und vertragliche sowie außervertragliche Tilgungen um 48,0 Mio. € zurückgeführt.

## STADT UND LAND

VERMÖGENSAUFBAU STADT UND LAND per 31.12. des Jahres	2010		2011		Veränderung %
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Langfristiger Bereich	1.172.206	96,1	1.164.568	96,2	-0,7
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	966.893	79,2	963.825	79,6	-0,3
Finanzanlagen	203.385	16,7	198.884	16,4	-2,2
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	1.928	0,2	1.859	0,2	-3,6
Kurz- und mittelfristiger Bereich	47.677	3,9	44.462	3,8	-6,7
zum Verkauf bestimmte Grundstücke	2.618	0,2	5.533	0,5	111,3
übriges Vorratsvermögen	333	0,0	1.113	0,1	234,7
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände, RAP	24.026	2,0	19.443	1,6	-19,1
flüssige Mittel	20.701	1,7	18.373	1,5	-11,2
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>1.219.883</b>	<b>100,0</b>	<b>1.209.030</b>	<b>100,0</b>	<b>-0,9</b>
<b>Passiva</b>					
Langfristiger Bereich	1.134.977	93,1	1.122.406	92,8	-1,1
Eigenkapital	331.266	27,2	355.336	29,4	7,3
Rückstellungen	13.857	1,1	11.174	0,9	-19,4
Fremdmittel und langfristige RAP	789.854	64,7	755.896	62,5	-4,3
Kurz- und mittelfristiger Bereich	84.906	6,9	86.623	7,2	2,0
Rückstellungen	76.190	6,2	75.067	6,2	-1,5
Verbindlichkeiten	8.716	0,7	11.556	1,0	32,6
<b>Kapital gesamt</b>	<b>1.219.883</b>	<b>100,0</b>	<b>1.209.030</b>	<b>100,0</b>	<b>-0,9</b>

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände verringerte sich durch Abschreibungen (32,6 Mio. €) und Verkäufe aus Wohnungseigentumsanlagen sowie Streubesitz. Den Abgängen des Sachanlagevermögens stehen Zugänge aus verschiedenen Baumaßnahmen in Tempelhof, Schöneberg und Neukölln von 16,6 Mio. € sowie in geringem Umfang Wertaufholungen gegenüber. Darüber hinaus wurde für den Ankauf von Immobilien eine Anzahlung von 23,6 Mio. € geleistet.

Die Finanzanlagen beinhalten unter anderem Buchwertansätze der Tochtergesellschaften und Beteiligungen (136,0 Mio. €), das Gesellschafterdarlehen (11,0 Mio. €) an die WoGeHe sowie Ausleihungen von gestundeten Restkaufgeldern (51,9 Mio. €).

Der Jahresüberschuss der STADT UND LAND Einzelgesellschaft beträgt, nach Übernahme der Gewinne der Tochtergesellschaften WoGeHe und Facility, 24,1 Mio. €. Davon sind 10% den Gewinnrücklagen zugeführt worden.

Wesentliche finanzwirtschaftliche Kennzahlen haben sich verbessert. So beträgt der Anteil des Eigenkapitals des Konzerns zum Bilanzstichtag 22,3% (Vorjahr: 20,5%) des Bilanzvolumens. Infolge des Entschuldungsprozesses sinkt die Verschuldung von 473,19 €/m<sup>2</sup> (nur STADT UND LAND: 485,20 €/m<sup>2</sup>) auf 457,57 €/m<sup>2</sup> (nur STADT UND LAND: 468,20 €/m<sup>2</sup>). Das konsequente Zinsmanagement und die positive Vermietungsentwicklung fördern die weitere Senkung der Kapitaldienstbelastung (Zinsen und Tilgung, ohne Sondertilgung in Relation zum Umsatz aus Mieten und Förderung) von 49,8% (nur STADT UND LAND: 47,6%) im Vorjahr auf 47,0%



(nur STADT UND LAND: 46,7%) im abgeschlossenen Geschäftsjahr – obwohl der Rückgang der Fördermittel nicht vollständig durch Mieterhöhungen und Leerstandsabbau ausgeglichen werden konnte.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN	2010		2011	
	Konzern	STADT UND LAND	Konzern	STADT UND LAND
Eigenkapital/Bilanzvolumen	20,5%	27,2%	22,3%	29,4%
Deckungsverhältnis langfristige Passiva zu langfristigen Aktiva	98,1%	97,8%	96,8%	96,4%
Restschulden inkl. AWD	473,19 €/m <sup>2</sup>	485,20 €/m <sup>2</sup>	457,57 €/m <sup>2</sup>	468,20 €/m <sup>2</sup>
Kapitaldienstanteil ohne Sondertilgung auf Umsatz aus Mieten und Förderung	49,8%	47,6%	49,3%	47,0%
Tilgungsanteil (ohne Sondertilgung)	24,0%	23,2%	23,9%	22,8%
mittlerer Fremdkapitalkostensatz	4,0%	4,1%	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 2011 nicht eingetreten.

## 8. Chancen und Risiken

### Risikomanagementsystem der STADT UND LAND

Das Risikomanagementsystem zielt auf die systematische und frühzeitige Identifikation von Risiken. Potenzielle Risiken werden einmal jährlich systematisch nach Risikofeldern, Schadenssummen und Eintrittswahrscheinlichkeiten erfasst und gemeinsam mit den Risikobeauftragten der Bereiche und der Geschäftsführung erörtert.

Im Rahmen der Quartalsberichtserstattung an den Gesellschafter erfolgt das Risikomonitoring. Hier werden die für das laufende Geschäftsjahr auf Basis des Risikoberichtes genannten Risiken auf Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenssumme präzisiert. Auf Basis dieser Ergebnisse werden im Rahmen der Unternehmenssteuerung Maßnahmen und Strategien eingeleitet, um die Risiken überwachen, begrenzen und vermeiden zu können.

Maßgeblich für das Risikomonitoring ist die Planungsrechnung des Konzerns. Auf dieser Basis erfolgen monatliche Analysen zu Plan-/Ist-Abweichungen. Hierzu liegt ein Kennzahlenspiegel vor, der die relevanten Kenngrößen der Immobilienbewirtschaftung, der Betriebswirtschaft und der Organisation enthält und damit jederzeit Aufschluss über etwaige Chancen und Risiken der Entwicklung gibt.

### Markt- und Portfolioentwicklung

Ziel der Portfolioentwicklung ist es, die Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt frühzeitig zu antizipieren und das Wohnungsangebot entsprechend in Ausstattung und Preis auf die Marktbedürfnisse auszurichten. Außerdem sind die Vorgaben des Landes Berlin zur Mietenpolitik zu berücksichtigen.

Chancen zur Realisierung von Marktpotenzialen sieht der Konzern aufgrund der positiven Standortbewertung und im Zuge der geplanten Modernisierungsmaßnahmen bei den Tempelhofer und Schöneberger Objekten. Auch die Standorte rund um den Flughafen Berlin Brandenburg – neben den traditionell starken Standorten wie Adlershof gilt dies auch für Altglienicke, Rudow und Lichtenrade – werden an Attraktivität gewinnen. Eine positive Entwicklung wird für die Treptower Quartiere prognostiziert. Trotz bestehender Perspektiven (zum Beispiel Schillerpromenade und Britz) und der allgemein gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum geht der Konzern davon aus, dass in Nord-Neukölln nur langsam nennenswerte Mietsteigerungen erwartet werden können.

Angesichts des deutlichen Leerstandsabbaus 2011 wird eine Aufwärtsentwicklung auch für die Hellersdorfer Bestände angenommen. Dabei differenzieren sich die Unterschiede zwischen teil- und vollsanierten Wohnungen sowie zwischen den gefragten kleineren und größeren Wohnungen zunehmend aus.

Für den Bestand des sozialen Wohnungsbaus der STADT UND LAND sind weiterhin in einigen großen Siedlungen Mietverzichte erforderlich.

Durch das Angebot an zielgruppengerechten Wohnungen und die Durchführung von Baumaßnahmen zur Aufwertung der Bestände wird der Konzern von der allgemeinen Belebung der Wohnungsnachfrage in der Stadt profitieren und die Leerstandsquote auch 2012 weiter senken.

Trotz der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung bleibt der Konzern aufgrund seiner Mieterstruktur im hohen Maße von der Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft abhängig. Um dieses Risiko zu begrenzen, werden neben dem Durchführen eines konsequenten Forderungsmanagements auch Mietschuldenberater eingesetzt.

### **Mietenentwicklung**

Da die Mietenentwicklung im Konzern nach wie vor unter dem Niveau der Mietspiegelwerte verläuft, wird in der Umsetzung von Mieterhöhungen nur ein geringes Risiko gesehen. Bei der Durchführung komplexer Modernisierungsprojekte können hingegen mittelfristig durch die Mietkappung die Refinanzierungsmöglichkeiten begrenzt werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die energetischen Anforderungen an die Gebäudesanierung durch die EnEV 2012 weiter verschärft werden und die Refinanzierung dieser Maßnahmen nicht vollständig gesichert ist.

### **Kreditverbindlichkeiten und Zinsentwicklung**

Ziel der Finanzierungsstrategie ist, vertraglich das insgesamt niedrige Zinsniveau für Finanzierungen in späteren Jahren zu sichern. Zur Risikostreuung werden die Zinsbindungszeiträume optimal strukturiert, sodass über die Jahre hinweg ausgewogene Prolongationsbedarfe ohne Spitzenbelastungen bei Anschlussfinanzierung vorliegen. Darüber hinaus werden auch für die mittelfristig anstehenden Anschlussfinanzierungen Zinssicherungsmaßnahmen durchgeführt.

Zum 31. Dezember 2011 liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor. Auch für die Zukunft sind keine den Konzern gefährdenden Risiken erkennbar.



## 9. Prognosebericht für 2012

Die strategische Planung ist auf nachhaltiges Wertewachstum ausgelegt. Deshalb konzentriert der Konzern seine Anstrengungen auf die Optimierung der Geschäftsprozesse, die qualitative Weiterentwicklung des Immobilienbestandes und die Entwicklung neuer Serviceleistungen.

Das Immobilienportfolio soll durch Ankäufe und Neubauten in den regionalen Schwerpunkten des Konzerns kontinuierlich qualitativ und quantitativ verbessert werden.

Ein weiterer wesentlicher Faktor der Marktentwicklung ist der demografische Wandel. Der Konzern reagiert hierauf mit der zielgruppenspezifischen Sanierung der Bestände, einer altersgerechten Differenzierung des Serviceangebots und der Entwicklung neuer Wohnformen. Intakte lebendige Nachbarschaften sind die Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermietung und Mieterbetreuung.

Innerbetrieblich steht die Fortführung des Performance Management Prozesses – die Ausprägung des ERP-Systems und die Stärkung der Führungsinstrumente, damit auch verbunden die Veränderung der innerbetrieblichen Personalstruktur – im Vordergrund.

Der Wirtschaftsplan für 2012 wurde im Dezember 2011 vom Aufsichtsrat bestätigt. Die Geschäftsführung geht für 2012 von einem positiven Jahresverlauf des Mutterunternehmens und des Konzerns aus und plant mit einem Überschuss in Höhe von 21,1 Mio. € für den Konzern und einem Überschuss in Höhe von 20,7 Mio. € für das Mutterunternehmen. Auch alle 100%igen Tochtergesellschaften werden einen positiven Ergebnisbeitrag leisten.

Berlin, 2. März 2012

Konzern  
STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Ingo Malter  
Geschäftsführer

Jürgen Marx  
Geschäftsführer

# Anlage 1 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. 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 16. Juni 2011 wurde die Aufstockung der Manager-Haftpflicht-Vermögensschaden-Versicherung (D&O-Versicherung) beschlossen. Der Abschluss des Versicherungsnachtrages erfolgte rückwirkend vom 1. Januar 2011 bis 1. Januar 2014. Die D&O-Versicherung beinhaltet einen Selbstbehalt für die Geschäftsführung.



## 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 vom Aufsichtsrat 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 März/April 2011 nach vorheriger Prüfung durch den Personalausschuss vom Aufsichtsrat 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. 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 2011 und die Prämie 2010. Im Geschäftsjahr 2011 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. Der Aufsichtsrat ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen worden. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprechen den Erfordernissen des Unternehmens.

Der Aufsichtsrat entscheidet nach vorheriger Prüfung durch den Personalausschuss über den Abschluss, die Änderung, Aufhebung und Kündigung der Anstellungsverträge und Vergütungsregelungen mit der Geschäftsführung. Die Bestellung der Geschäftsführung erfolgt ebenfalls durch den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für die Geschäftsführer bestimmt. Der Prüfungsausschuss hat eine beratende und empfehlende Funktion gemäß den in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat festgelegten Angelegenheiten. Der Bau- und Grundstücksausschuss prüft und berät ebenfalls, kann allerdings Immobiliengeschäfte im Rahmen des



vom Aufsichtsrat genehmigten Wirtschaftsplans anstelle des Aufsichtsrates beschließen. Auch der Personalausschuss kann entsprechend der ihm vom Aufsichtsrat übertragenen und in der Geschäftsordnung festgelegten Angelegenheiten anstelle des Aufsichtsrates Beschlüsse fassen.

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. Es fanden lediglich eine außerordentliche Personalausschusssitzung – die Gehaltsentwicklung der Prokuristen und leitenden Angestellten betreffend – und eine außerordentliche Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses statt. Letzterer beschäftigte sich mit einem beabsichtigten Immobilienerwerb. Ferner wurde im Oktober 2011 ein Workshop mit dem Aufsichtsrat durchgeführt, um die strategische Grundausrichtung des Konzerns für die nächsten zehn Jahre zu erörtern.

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.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat mehr als die gemäß § 100 Abs. 2 AktG maximal zulässige Anzahl an Aufsichtsratsmandaten wahrgenommen.

Ein Mitglied des Aufsichtsrates übt in einem Wettbewerbsunternehmen eine Funktion im Beirat des Unternehmens aus. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder haben keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern ausgeübt.

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 Einzelvergütungen der Aufsichtsratsmitglieder für ihre Tätigkeit.

Die Zielvereinbarung 2011 wurde mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden erörtert, vom Personalausschuss beraten und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Zielvereinbarung wurde dem Gesellschafter zur Kenntnis weitergereicht.

Ein 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.

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.

Nach Zustimmung durch den Aufsichtsrat ist ein Mitglied der Geschäftsführung 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 sowie in zwei sozialen Institutionen wahr.

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

## Transparenz

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

## Rechnungslegung

Der Jahresabschluss 2010 wurde entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen (HGB) bis 25. Februar 2011 aufgestellt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 4. März 2011 erteilt. Der Beschluss des Gesellschafters zum Jahresabschluss 2010 ist am 24. Mai 2011 gefasst worden. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet. Der Jahresabschluss führt die Beteiligungsunternehmen des Unternehmens auf. Die Quartalsberichterstattung erfolgte immer 30 Tage nach Quartalsende an das strategische Beteiligungscontrolling des Landes Berlin/BBU. Die Zwischenberichte in Form von Quartalsberichten sind vom Aufsichtsrat mit der Geschäftsführung erörtert worden.

## Abschlussprüfung

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

Auf Basis der Beschlussfassung des Gesellschafters hat der Aufsichtsrat 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 2010 des Aufsichtsrates teilgenommen und berichtet 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.



# Anlage 2 zum Konzernlagebericht und Lagebericht der STADT UND LAND

## Finanzlage Konzern zum 31. Dezember 2011

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2011		2010	
	T€		T€	
<b>Aus laufender Geschäftstätigkeit</b>				
Jahresüberschuss	24.251,3		15.891,2	
Abschreibungen auf				
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	48.496,8		71.856,0	
Finanzanlage	382,7		0,0	
Geldbeschaffungskosten	68,8		245,4	
andere Rechnungsabgrenzungsposten	642,4		1.581,1	
Zuschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungskorrekturen nach § 36 DMBilG	-5.172,2		-15.777,2	
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-8.496,3		-7.246,4	
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-4.104,0		-3.865,9	
Sonstige zahlungsunwirksame Aufw./Erträge	-209,4		1.848,6	
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>55.860,1</b>	<b>55.860,1</b>	<b>64.532,8</b>	<b>64.532,8</b>
<b>Veränderungen</b>				
Verkaufsmaßnahmen	-2.736,7		-412,4	
im Umlaufvermögen	-542,8		-8.866,9	
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	3,4		32,0	
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-211,9		-274,9	
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	7.123,5		3.891,1	
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-4,3		-8,3	
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>59.491,3</b>		<b>58.893,4</b>	
<b>Aus Finanzierungstätigkeit</b>				
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-39.225,0		-40.328,3	
<b>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>16.635,1</b>		<b>24.204,5</b>	
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	1.846,5		4.704,7	
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-10.542,7		-22.299,7	
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-47.921,2</b>		<b>-57.923,3</b>	
<b>Aus Investitionstätigkeit</b>				
Investitionen in				
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-38.797,3		-15.860,5	
Finanzanlagen	-2.037,9		-2.357,7	
Abgänge von				
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	16.826,7		10.881,7	
Finanzanlagen	6.757,4		6.640,3	
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-17.251,1</b>		<b>-696,2</b>	
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-5.681,0</b>		<b>273,9</b>	
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>				
Stand 1. Januar	42.099,9		41.826,0	
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-5.681,0		273,9	
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>36.418,9</b>		<b>42.099,9</b>	

# Anlage 3 zum Konzernlagebericht und Lagebericht der STADT UND LAND

## Finanzlage STADT UND LAND zum 31. Dezember 2011

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2011 T€	2010 T€
<b>Aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	24.069,8	15.306,4
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	33.524,6	51.155,9
Geldbeschaffungskosten	68,8	66,3
andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	179,6
Finanzanlage	373,1	0,0
Zuschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungskorrekturen nach § 36 DMBilG	-14,4	-2.419,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufw./Erträge	-9.906,4	-15.492,9
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-7.758,9	-6.282,3
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-2.681,8	-1.586,0
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>37.674,8</b>	<b>40.927,7</b>
<b>Veränderungen</b>		
Verkaufsmaßnahmen	-2.915,2	-445,4
im Umlaufvermögen	13.655,7	196,0
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	4,8	20,4
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-1.122,3	-2.193,9
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	2.888,2	-65,1
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-3,9	-8,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>50.182,1</b>	<b>38.431,3</b>
<b>Aus Finanzierungstätigkeit</b>		
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-24.376,6	-26.037,7
<b>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>13.298,2</b>	<b>14.890,0</b>
Rückführung von Gesellschafterdarlehen	0,0	11.780,8
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	964,5	3.063,1
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-10.542,7	-15.684,1
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-33.954,8</b>	<b>-26.877,9</b>
<b>Aus Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-37.037,9	-14.819,4
Finanzanlagen	-2.837,9	-14.113,8
Abgänge von		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	14.354,7	8.555,3
Finanzanlagen	6.965,8	6.799,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-18.555,3</b>	<b>-13.578,9</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-2.328,0</b>	<b>-2.025,5</b>
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>		
Stand 1. Januar	20.700,9	22.726,4
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.328,0	-2.025,5
Stand 31. Dezember	<b>18.372,9</b>	<b>20.700,9</b>



# Jahresabschlüsse Konzern und STADT UND LAND

Bilanz Konzern .....	40
Gewinn- und Verlustrechnung Konzern.....	42
Verbindlichkeitspiegel Konzern.....	43
Entwicklung des Anlagevermögens Konzern.....	44
Bilanz STADT UND LAND .....	46
Gewinn- und Verlustrechnung STADT UND LAND .....	48
Verbindlichkeitspiegel STADT UND LAND .....	49
Entwicklung des Anlagevermögens STADT UND LAND .....	50
Anhang zum Jahresabschluss Konzern und STADT UND LAND ...	52



# Bilanz Konzern

## zum 31. Dezember 2011

AKTIVA	31. 12. 2011	31. 12. 2010
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.722.047,93	2.851.087,00
	<b>2.722.047,93</b>	<b>2.851.087,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.461.900.320,16	1.497.087.217,46
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.355.107,42	33.846.965,21
3. Grundstücke ohne Bauten	8.278.366,42	12.275.512,43
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.741.660,06	4.721.256,45
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.405.934,78	3.319.821,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.911.168,67	1.561.955,18
7. Bauvorbereitungskosten	104.758,61	118.904,32
8. Geleistete Anzahlungen	23.624.310,98	0,00
	<b>1.540.321.627,10</b>	<b>1.552.931.632,05</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	1.891.953,00	2.174.715,47
2. Sonstige Ausleihungen	54.586.050,71	59.405.588,54
	<b>56.478.003,71</b>	<b>61.580.304,01</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>1.599.521.678,74</b>	<b>1.617.363.023,06</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	6.132.528,36	3.395.819,32
2. Unfertige Leistungen	66.702.012,53	67.398.052,89
3. Andere Vorräte	1.139.619,46	372.564,68
	<b>73.974.160,35</b>	<b>71.166.436,89</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	3.500.770,20	2.825.043,56
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	346.128,97	894.037,03
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	135.307,66	32.088,73
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.737,20	59.077,26
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	56.138,57	44.115,60
6. Sonstige Vermögensgegenstände	5.120.095,57	5.274.150,48
	<b>9.190.178,17</b>	<b>9.128.512,66</b>
<b>III. Wertpapiere</b>		
Sonstige Wertpapiere	0,00	75.845,26
<b>IV. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	36.418.896,61	42.099.869,12
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>119.583.235,13</b>	<b>122.470.663,93</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	1.859.340,59	1.928.180,40
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	925.896,12	1.571.710,68
	<b>2.785.236,71</b>	<b>3.499.891,08</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		
Aktive latente Steuern	138.252,84	134.675,61
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.722.028.403,42</b>	<b>1.743.468.253,68</b>



PASSIVA	31. 12. 2011	31. 12. 2010
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>165.020.550,00</b>	165.020.550,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>541.330,55</b>	541.330,55
<b>III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</b>	<b>58.593.413,93</b>	58.474.779,39
<b>IV. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	28.104.907,92	25.697.929,31
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	69.309.421,44	55.533.670,59
4. Besondere Gewinnrücklagen	13.204.168,59	13.022.638,42
	<b>122.840.452,83</b>	<b>106.476.193,20</b>
<b>V. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	24.251.316,23	15.891.238,48
2. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-2.406.978,61	-1.530.638,98
3. Einstellungen in die besonderen Gewinnrücklagen	-181.530,17	-584.848,65
	<b>21.662.807,45</b>	<b>13.775.750,85</b>
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>368.658.554,76</b>	<b>344.288.603,99</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.168.276,00	1.334.742,00
2. Steuerrückstellungen	4.790.796,80	3.584.427,03
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	32.702.042,00	34.832.431,86
4. Sonstige Rückstellungen	58.891.794,45	62.117.296,27
	<b>97.552.909,25</b>	<b>101.868.897,16</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.171.521.433,77	1.219.313.104,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.156.000,00	1.224.534,70
3. Erhaltene Anzahlungen	76.069.366,21	72.052.982,02
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.674.767,54	1.667.549,16
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	16.362,04	125.261,68
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.314.328,05	2.725.264,55
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	144,41
8. Sonstige Verbindlichkeiten	60.343,33	197.419,18
davon aus Steuern:	8.980,23 €	
	(Vorjahr 81.024,69 €)	
	<b>1.255.812.600,94</b>	<b>1.297.306.259,95</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>136,56</b>	<b>4.492,58</b>
<b>E. Passive latente Steuern</b>		
Passive latente Steuern	<b>4.201,91</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.722.028.403,42</b>	<b>1.743.468.253,68</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung Konzern

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011 €	2010 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	230.124.647,98	230.624.696,28
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.686.500,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	2.600.614,53	1.933.130,47
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	813.656,22	661.142,07
	<u>235.225.418,73</u>	<u>233.218.968,82</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.905.828,30	2.429.570,87
3. Sonstige betriebliche Erträge	30.442.414,25	46.680.387,71
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-104.685.482,06	-100.630.855,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-206.840,20	-2.128.408,08
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.290.435,68	-764.852,52
	<u>-106.182.757,94</u>	<u>-103.524.116,17</u>
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>157.579.246,74</b>	<b>178.804.811,23</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-21.646.003,44	-21.644.832,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.796.596,04	-5.832.516,13
davon für Altersversorgung	1.170.569,23 €	
	(Vorjahr 1.350.659,54 €)	
	<u>-27.442.599,48</u>	<u>-27.477.348,78</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-48.496.864,32	-71.856.026,12
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.782.331,79	-19.289.658,28
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-382.762,47	0,00
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.008.737,10	2.204.150,13
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	758.836,58	2.102.584,90
davon Erträge aus Abzinsungen	22.712,15 €	
	(Vorjahr 1.465.394,43 €)	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-45.616.825,09	-45.181.698,54
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	3.810.057,26 €	
	(Vorjahr 1.701.368,64 €)	
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>26.625.437,27</b>	<b>19.306.814,54</b>
14. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	-143.013,00
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.318.980,19	-3.216.777,23
16. Sonstige Steuern	-55.140,85	-55.785,83
<b>17. Jahresüberschuss</b>	<b>24.251.316,23</b>	<b>15.891.238,48</b>
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-2.406.978,61	-1.530.638,98
b) in die besonderen Gewinnrücklagen	-181.530,17	-584.848,65
	<u>-2.588.508,78</u>	<u>-2.115.487,63</u>
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>21.662.807,45</b>	<b>13.775.750,85</b>

# Verbindlichkeitspiegel Konzern

## zum 31. Dezember 2011

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.171.521.433,77 (1.219.313.104,25)	43.856.583,89 (44.325.452,65)	167.809.025,59 (169.691.159,09)	959.855.824,29 (1.005.296.492,51)	1.168.501.991,72 (1.215.695.993,53)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.156.000,00 (1.224.534,70)	1.156.000,00 (1.170.383,81)	0,00 (54.150,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	76.069.366,21 (72.052.982,02)	76.069.366,21 (72.052.982,02)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.674.767,54 (1.667.549,16)	2.674.767,54 (1.667.549,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	16.362,04 (125.261,68)	16.362,04 (125.261,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.314.328,05 (2.725.264,55)	2.945.056,46 (1.429.212,32)	1.365.409,39 (1.278.467,53)	3.862,20 (17.584,70)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (144,41)	0,00 (144,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	60.343,33 (197.419,18)	60.343,33 (197.419,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>1.255.812.600,94</b> <b>(1.297.306.259,95)</b>	<b>126.778.479,47</b> <b>(120.968.405,23)</b>	<b>169.174.434,98</b> <b>(171.023.777,51)</b>	<b>959.859.686,49</b> <b>(1.005.314.077,21)</b>	<b>1.168.501.991,72</b> <b>(1.215.695.993,53)</b>

(Vorjahreszahlen in Klammern)

**Art der Sicherung**

Grundschuldeintragung	813.022,53 T€
Grundbucheintragung und zusätzlich verbürgt	69.475,10 T€
modifizierte Ausfallbürgschaft des Landes Berlin	286.004,36 T€
	<b>1.168.501,99 T€</b>



# Entwicklung des Anlagevermögens Konzern zum 31. Dezember 2011

	BRUTTOWERTE						Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten per 31. 12. 2011
	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten per 01.01. 2011	Berichtigung gem. § 36 DMBilG + Zugang - Abgang	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Zuschrei- bungen	
	€	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	6.085.172,55	0,00	765.844,51	0,00	0,00	0,00	6.851.017,06
	<b>6.085.172,55</b>	<b>0,00</b>	<b>765.844,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.851.017,06</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.440.544.278,02	0,00	8.251.745,55	7.373.776,48	85.937,96	32.456,41	2.441.540.641,46
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.273.760,81	0,00	4.045.468,85	0,00	0,00	0,00	68.319.229,66
3. Grundstücke ohne Bauten	20.166.845,62	118.634,54	0,00	7.202.163,16	-20.403,61	0,00	13.062.913,39
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.721.256,45	0,00	0,00	0,00	20.403,61	0,00	4.741.660,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.493.154,53	0,00	1.047.972,64	871.536,79	0,00	0,00	4.669.590,38
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.163.023,50	0,00	990.237,20	123.929,81	0,00	0,00	8.029.330,89
7. Bauvorbereitungskosten	118.904,32	0,00	71.792,25	0,00	-85.937,96	0,00	104.758,61
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	23.624.310,98	0,00	0,00	0,00	23.624.310,98
	<b>2.541.481.223,25</b>	<b>118.634,54</b>	<b>38.031.527,47</b>	<b>15.571.406,24</b>	<b>0,00</b>	<b>32.456,41</b>	<b>2.564.092.435,43</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Beteiligungen	3.674.715,47	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	3.774.715,47
2. Sonstige Ausleihungen	59.405.588,54	0,00	1.937.870,00	6.757.407,83	0,00	0,00	54.586.050,71
	<b>63.080.304,01</b>	<b>0,00</b>	<b>2.037.870,00</b>	<b>6.757.407,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.360.766,18</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.610.646.699,81</b>	<b>118.634,54</b>	<b>40.835.241,98</b>	<b>22.328.814,07</b>	<b>0,00</b>	<b>32.456,41</b>	<b>2.629.304.218,67</b>

ABSCHREIBUNGEN							BUCHWERTE		
kumulierte Abschrei- bungen per 01.01.2011	Abschrei- bungen 01.07.1990 –31.12.2009 in 2011	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallende Abschreibun- gen	auf Umbu- chungen entfallende Abschrei- bungen	Zuschreibun- gen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2011	Buchwert zum 31.12.2011	Buchwert zum 31.12.2010	
€	€	€	€	€	€	€	€	€	
3.234.085,55	0,00	894.883,58	0,00	0,00	0,00	4.128.969,13	2.722.047,93	2.851.087,00	
<b>3.234.085,55</b>	<b>0,00</b>	<b>894.883,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.128.969,13</b>	<b>2.722.047,93</b>	<b>2.851.087,00</b>	
943.457.060,56	0,00	45.069.451,70	3.746.409,72	0,00	5.139.781,24	979.640.321,30	1.461.900.320,16	1.497.087.217,46	
30.426.795,60	0,00	1.537.326,64	0,00	0,00	0,00	31.964.122,24	36.355.107,42	33.846.965,21	
7.891.333,19	0,00	150.388,94	3.257.175,16	0,00	0,00	4.784.546,97	8.278.366,42	12.275.512,43	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.741.660,06	4.721.256,45	
1.173.333,53	0,00	208.331,86	118.009,79	0,00	0,00	1.263.655,60	3.405.934,78	3.319.821,00	
5.601.068,32	0,00	636.481,60	119.387,70	0,00	0,00	6.118.162,22	1.911.168,67	1.561.955,18	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.758,61	118.904,32	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.624.310,98	0,00	
<b>988.549.591,20</b>	<b>0,00</b>	<b>47.601.980,74</b>	<b>7.240.982,37</b>	<b>0,00</b>	<b>5.139.781,24</b>	<b>1.023.770.808,33</b>	<b>1.540.321.627,10</b>	<b>1.552.931.632,05</b>	
1.500.000,00	0,00	382.762,47	0,00	0,00	0,00	1.882.762,47	1.891.953,00	2.174.715,47	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.586.050,71	59.405.588,54	
<b>1.500.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>382.762,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.882.762,47</b>	<b>56.478.003,71</b>	<b>61.580.304,01</b>	
<b>993.283.676,75</b>	<b>0,00</b>	<b>48.879.626,79</b>	<b>7.240.982,37</b>	<b>0,00</b>	<b>5.139.781,24</b>	<b>1.029.782.539,93</b>	<b>1.599.521.678,74</b>	<b>1.617.363.023,06</b>	



# Bilanz STADT UND LAND

## zum 31. Dezember 2011

AKTIVA	31. 12. 2011	31. 12. 2010
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	<b>2.721.163,11</b>	<b>2.848.620,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	896.595.532,47	921.757.370,93
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.984.867,05	28.364.999,91
3. Grundstücke ohne Bauten	1.679.944,69	5.645.336,30
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.741.660,06	4.721.256,45
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.695.907,78	2.566.294,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	676.453,41	869.855,74
7. Bauvorbereitungskosten	104.758,61	118.904,32
8. Geleistete Anzahlungen	23.624.288,19	0,00
	<b>961.103.412,26</b>	<b>964.044.017,65</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	134.067.143,04	133.267.143,04
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.031.916,63	11.399.407,58
3. Beteiligungen	1.891.952,00	2.165.082,73
4. Sonstige Ausleihungen	51.892.937,02	56.553.380,16
	<b>198.883.948,69</b>	<b>203.385.013,51</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>1.162.708.524,06</b>	<b>1.170.277.651,16</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	5.532.916,76	2.617.677,72
2. Unfertige Leistungen	42.561.853,72	43.081.903,66
3. Andere Vorräte	1.113.321,81	332.603,58
	<b>49.208.092,29</b>	<b>46.032.184,96</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	2.427.002,92	1.958.926,11
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	220.878,97	320.614,82
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	98.457,64	4.416,47
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	750,00	0,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.378.081,74	18.516.524,59
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	56.004,37	44.115,60
7. Sonstige Vermögensgegenstände	4.260.674,35	3.200.739,92
	<b>19.441.849,99</b>	<b>24.045.337,51</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>18.373.016,90</b>	<b>20.700.935,40</b>
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>87.022.959,18</b>	<b>90.778.457,87</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	1.859.340,59	1.928.180,40
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.099,29	5.889,03
	<b>1.860.439,88</b>	<b>1.934.069,43</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.251.591.923,12</b>	<b>1.262.990.178,46</b>

PASSIVA	31. 12. 2011	31. 12. 2010
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	165.020.550,00	165.020.550,00
II. Kapitalrücklage	541.330,55	541.330,55
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.474.779,39	58.474.779,39
IV. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	28.104.907,92	25.697.929,31
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	69.309.421,44	55.533.670,59
	<b>109.636.284,24</b>	<b>93.453.554,78</b>
V. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	24.069.786,06	15.306.389,83
2. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-2.406.978,61	-1.530.638,98
	<b>21.662.807,45</b>	<b>13.775.750,85</b>
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>355.335.751,63</b>	<b>331.265.965,57</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.168.276,00	1.334.742,00
2. Steuerrückstellungen	4.788.310,55	3.490.532,44
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	32.701.542,00	34.385.992,46
4. Sonstige Rückstellungen	47.584.090,08	50.835.074,89
	<b>86.242.218,63</b>	<b>90.046.341,79</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	757.119.296,58	791.061.131,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.156.000,00	1.224.534,70
3. Erhaltene Anzahlungen	46.741.099,66	45.989.362,18
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.711.414,47	1.100.267,39
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	13.736,30	93.000,50
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.940.736,88	1.633.692,58
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	302.996,59	412.359,78
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	144,41
9. Sonstige Verbindlichkeiten	28.647,48	159.485,26
davon aus Steuern:	8.941,87 €	
	(Vorjahr 81.024,69 €)	
	<b>810.013.927,96</b>	<b>841.673.978,52</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>24,90</b>	<b>3.892,58</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.251.591.923,12</b>	<b>1.262.990.178,46</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung STADT UND LAND

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	€	2011 €	2010 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	149.338.075,82		151.889.555,64
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.475.500,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	426.480,19		339.351,12
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.542.619,46		8.325.827,85
		160.782.675,47	160.554.734,61
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.549.798,90	565.044,27
3. Sonstige betriebliche Erträge		20.172.082,21	27.264.373,73
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-70.749.119,44		-67.186.955,37
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-196.829,46		-2.091.819,39
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.086.386,42		-1.156.737,59
		-72.032.335,32	-70.435.512,35
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>107.372.623,46</b>	<b>117.948.640,26</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-17.200.818,27		-17.694.419,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-4.838.344,43		-4.956.562,94
davon für Altersversorgung	1.170.569,23 €		
	(Vorjahr 1.233.119,04 €)		
		-22.039.162,70	-22.650.982,13
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-33.524.596,40	-51.155.941,19
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-10.311.135,26	-17.476.003,60
9. Erträge aus Gewinnabführung		10.868.123,69	15.923.305,31
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.247.519,05	2.428.806,84
davon aus verbundenen Unternehmen	337.873,69 €		
	(Vorjahr 348.694,77 €)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		547.107,57	1.862.552,45
davon Erträge aus Abzinsungen	0,00 €		
	(Vorjahr 1.465.394,43 €)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-373.130,73	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-28.472.883,60	-28.166.726,84
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	2.529.379,82 €		
	(Vorjahr 773.436,79 €)		
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>26.314.465,08</b>	<b>18.713.651,10</b>
15. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	-143.013,00
16. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-2.232.212,43	-3.251.083,82
17. Sonstige Steuern		-12.466,59	-13.164,45
<b>18. Jahresüberschuss</b>		<b>24.069.786,06</b>	<b>15.306.389,83</b>
19. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		-2.406.978,61	-1.530.638,98
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>21.662.807,45</b>	<b>13.775.750,85</b>



# Verbindlichkeitspiegel STADT UND LAND

## zum 31. Dezember 2011

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	757.119.296,58 (791.061.131,72)	27.186.715,27 (28.316.133,04)	98.435.916,91 (108.932.029,59)	631.496.664,40 (653.812.969,09)	754.976.914,14 (788.694.854,73)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.156.000,00 (1.224.534,70)	1.156.000,00 (1.170.383,81)	0,00 (54.150,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	46.741.099,66 (45.989.362,18)	46.741.099,66 (45.989.362,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.711.414,47 (1.100.267,39)	1.711.414,47 (1.100.267,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	13.736,30 (93.000,50)	13.736,30 (93.000,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.940.736,88 (1.633.692,58)	1.993.704,14 (960.015,15)	943.170,54 (656.092,73)	3.862,20 (17.584,70)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	302.996,59 (412.359,78)	302.996,59 (412.359,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (144,41)	0,00 (144,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	28.647,48 (159.485,26)	28.647,48 (159.485,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>810.013.927,96</b> <b>(841.673.978,52)</b>	<b>79.134.313,91</b> <b>(78.201.151,52)</b>	<b>99.379.087,45</b> <b>(109.642.273,21)</b>	<b>631.500.526,60</b> <b>(653.830.553,79)</b>	<b>754.976.914,14</b> <b>(788.694.854,73)</b>

(Vorjahreszahlen in Klammern)

**Art der Sicherung**

Grundschuldeintragung	658.828,63 T€
Grundbucheintragung und zusätzlich verbürgt	51.003,50 T€
modifizierte Ausfallbürgschaft des Landes Berlin	45.144,78 T€
	<b>754.976,91 T€</b>



# Entwicklung des Anlagevermögens

## STADT UND LAND

### zum 31. Dezember 2011

	BRUTTOWERTE					Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten per 31. 12. 2011 €
	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten per 01. 01. 2011 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Zuschrei- bungen €	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	6.054.412,52	765.844,51	0,00	0,00	0,00	6.820.257,03
	<b>6.054.412,52</b>	<b>765.844,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.820.257,03</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.568.457.458,91	8.013.010,35	4.633.902,08	85.937,96	32.456,41	1.571.954.961,55
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	56.847.249,75	4.045.468,85	0,00	0,00	0,00	60.892.718,60
3. Grundstücke ohne Bauten	9.330.298,05	0,00	7.202.163,16	-20.403,61	0,00	2.107.731,28
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.721.256,45	0,00	0,00	20.403,61	0,00	4.741.660,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.616.641,56	294.445,64	1.259,46	0,00	0,00	3.909.827,74
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.952.900,55	223.126,01	123.929,81	0,00	0,00	6.052.096,75
7. Bauvorbereitungskosten	118.904,32	71.792,25	0,00	-85.937,96	0,00	104.758,61
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	23.624.288,19	0,00	0,00	0,00	23.624.288,19
	<b>1.649.044.709,59</b>	<b>36.272.131,29</b>	<b>11.961.254,51</b>	<b>0,00</b>	<b>32.456,41</b>	<b>1.673.388.042,78</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	197.178.628,19	800.000,00	0,00	0,00	0,00	197.978.628,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.399.407,58	0,00	367.490,95	0,00	0,00	11.031.916,63
3. Beteiligungen	3.665.082,73	100.000,00	0,00	0,00	0,00	3.765.082,73
4. Sonstige Ausleihungen	56.553.380,16	1.937.870,00	6.598.313,14	0,00	0,00	51.892.937,02
	<b>268.796.498,66</b>	<b>2.837.870,00</b>	<b>6.965.804,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>264.668.564,57</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.923.895.620,77</b>	<b>39.875.845,80</b>	<b>18.927.058,60</b>	<b>0,00</b>	<b>32.456,41</b>	<b>1.944.876.864,38</b>

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE		
kumulierte Abschreibungen per 01.01.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschrei- bungen	auf Umbuchun- gen entfallende Abschrei- bungen	Zuschrei- bungen	kumulierte Abschreibungen per 31. 12. 2011	Buchwert zum 31. 12. 2011	Buchwert zum 31. 12. 2010	
€	€	€	€	€	€	€	€	
3.205.792,52	893.301,40	0,00	0,00	0,00	4.099.093,92	2.721.163,11	2.848.620,00	
<b>3.205.792,52</b>	<b>893.301,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.099.093,92</b>	<b>2.721.163,11</b>	<b>2.848.620,00</b>	
646.700.087,98	30.628.875,20	1.987.582,32	0,00	18.048,22	675.359.429,08	896.595.532,47	921.757.370,93	
28.482.249,84	1.425.601,71	0,00	0,00	0,00	29.907.851,55	30.984.867,05	28.364.999,91	
3.684.961,75	0,00	3.257.175,16	0,00	0,00	427.786,59	1.679.944,69	5.645.336,30	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.741.660,06	4.721.256,45	
1.050.347,56	164.831,86	1.259,46	0,00	0,00	1.213.919,96	2.695.907,78	2.566.294,00	
5.083.044,81	411.986,23	119.387,70	0,00	0,00	5.375.643,34	676.453,41	869.855,74	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.758,61	118.904,32	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.624.288,19	0,00	
<b>685.000.691,94</b>	<b>32.631.295,00</b>	<b>5.365.404,64</b>	<b>0,00</b>	<b>18.048,22</b>	<b>712.284.630,52</b>	<b>961.103.412,26</b>	<b>964.044.017,65</b>	
63.911.485,15	0,00	0,00	0,00	0,00	63.911.485,15	134.067.143,04	133.267.143,04	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.031.916,63	11.399.407,58	
1.500.000,00	373.130,73	0,00	0,00	0,00	1.873.130,73	1.891.952,00	2.165.082,73	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.892.937,02	56.553.380,16	
<b>65.411.485,15</b>	<b>373.130,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65.784.615,88</b>	<b>198.883.948,69</b>	<b>203.385.013,51</b>	
<b>753.617.969,61</b>	<b>33.897.727,13</b>	<b>5.365.404,64</b>	<b>0,00</b>	<b>18.048,22</b>	<b>782.168.340,32</b>	<b>1.162.708.524,06</b>	<b>1.170.277.651,16</b>	



# 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.

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 § 298 Abs. 3 HGB 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	Nominal	Prozentual	Buchwert 31.12.2010
	T€	T€	%	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	825,0
	<b>34.792,4</b>	<b>34.792,4</b>		<b>134.067,1</b>

Weitere Gesellschaften, an denen die STADT UND LAND mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, sind in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB 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 2011 in der Konzernbilanz im Bilanzposten Beteiligungen ausgewiesen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Gezeichnetes/ Gesellschafts- kapital	Nominal	Prozentual	Buchwert 31.12.2011
	T€	T€	%	T€
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Muttergesellschaft</b>				
SIWOGÉ 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	0,0
SOPHIA Berlin GmbH	50,0	18,5	37,0	0,0
<b>Mittelbare Beteiligung über die Tochtergesellschaften</b>				
Grundstücksgesellschaft Weichselstraße GbR STADT UND LAND Fonds 1	3.650,6	10,2	0,3	0,0

Die Klassifizierung der SIWOGÉ bzw. der SOPHIA als konsolidierungspflichtige Zweckgesellschaften im Sinne des § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB 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 werden.

Der Aufsichtsrat der STADT UND LAND hat in seiner 199. Sitzung am 28. September 2011 die Notwendigkeit, den in der Bilanz ausgewiesenen Beteiligungswert der SOPHIA Berlin GmbH auf den niedrigeren Teilwert (1 €) abzuwerten, zur Kenntnis genommen. Die Wertermittlung erfolgt nach dem Discounted Cash-flow Verfahren, abgeleitet aus den prognostizierten Zahlungsüberschüssen, basierend auf den Planansätzen (fünf Jahre) der SOPHIA Berlin GmbH.

Im Rahmen der Beurteilung des Beteiligungswertes der STADT UND LAND an der Grundstücksgesellschaft Weichselstraße GbR, STADT UND LAND Fonds 1 mittels des Substanzwert-Verfahrens auf Basis der im Unternehmen bilanzierten Immobilien zu Marktpreisen wurde die Entscheidung getroffen, den Beteiligungswert auf 1,0 € abzuwerten.

### Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

In dem gemäß § 290 HGB aufzustellenden Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 sind die Jahresabschlüsse der Gesellschaften WoGeHe, WoBeGe und Facility mit übereinstimmendem Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 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 (§ 301 Abs. 1 Nr. HGB a. F.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 Mutter-



unternehmen 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 2011 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 23.777,2 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. Die in 2011 erfolgte konzerninterne Veräußerung der Fotovoltaikanlagen erfolgte zum Buchwert in Höhe von 753,5 T€; eine Zwischengewinneliminierung entfiel.

Im Geschäftsjahr 2011 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 26.764,9 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 Nettoanschaffungskosten 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 2011 nur noch als Wahlrecht besteht, wird fortgeführt.

Die Modernisierungsaufwendungen für im Bau befindliche Bestandsobjekte werden unmittelbar in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und mit Geschäftsbauten 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 11.031,9 T€.

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 (Vorjahre) 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 Fall der vorzeitigen Ablösung oder Umfinanzierung des betreffenden Grundgeschäftes wird das Zinssicherungsgeschäft vollständig abgeschrieben.

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

Die Steuerrückstellungen sind nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt.

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 5,15 % zugrunde.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgte nach dem Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht mit dem notwendigen dynamisierten Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden und von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst. Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeitvereinbarungen wurde umgestellt von einem unternehmensinterne Bewertungsverfahren auf ein versicherungsmathematisches Gutachterverfahren.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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



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 3,9 Mio. € (für die STADT UND LAND 2,2 Mio. €, die WoGeHe 1,7 Mio. €) vorgenommen worden. Diese gliedern sich nach:

Eintragung von Dienstbarkeiten/Leistungsrechte für Grund und Boden (Flurstücke nach § 9 GBBerG belastet)	74,4 T€
Überprüfung der Werthaltigkeit des Immobilienbestandes bzw. Bodenrichtwert	3.854,4 T€

Zuschreibungen (Wertaufholungen) in Höhe von 5,2 Mio. € (davon 0,01 Mio. € Rückabwicklung eines Wohnungsverkaufs aus dem STADT UND LAND Besitz) wurden durchgeführt. Bei den betroffenen Objekten war der Grund der dauernden Wertminderung aufgrund der positiven Ertragswertentwicklung entfallen.

Die geleisteten Anzahlungen auf Sachanlagevermögen in Höhe von 23,6 Mio. € wurden für ein Immobilienportfolio mit 341 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten, die mit Nutzen-Lasten-Wechsel 1. Januar 2012 in das Konzernvermögen übergegangen sind, investiert.

Für die Zwischengewinneliminierung ergibt sich im Saldo eine aufwandswirksame Veränderung in Höhe von 11,8 T€.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 66.702,0 T€ (davon entfallen 42.561,8 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 1.051,4 T€ abgesetzt worden. Der Anteil der STADT UND LAND beläuft sich dabei auf 769,0 T€.

In den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind diverse Forderungen aus Kaufpreisen im Rahmen der Privatisierung (Anlagevermögen 335,9 T€, davon STADT UND LAND 220,9 T€) sowie aus der Veräußerung von Eigentumsmaßnahmen (Umlaufvermögen 10,2 T€ der WoGeHe) bilanziert.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 12.378,1 T€ beinhalten im Einzelabschluss der STADT UND LAND insbesondere Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft WoGeHe 836,7 T€ aus der Geschäftsbesorgung und die Ergebnisabführung in Höhe von 9.688,4 T€ sowie der WoBeGe aus Mietsonder-, WEG- und Fremdverwaltung mit 527,7 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 1.179,7 T€ resultieren 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 56,0 T€.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten als wesentliche Größen Forderungen gegenüber der Investitionsbank Berlin (IBB) aus Zinssubventionen in Höhe von 930,7 T€, aus Restkaufgeldern in Höhe von 347,7 T€ und Forderungen gegenüber dem Finanzamt über 375,3 T€ (STADT UND LAND).

Die Forderungen gegenüber den Versorgern aus den Gestattungsverträgen für Leitungsrechte gemäß § 9 GBBerG belaufen sich für die STADT UND LAND über 639,1 T€ und für die WoGeHe über 197,0 T€. Für das Geschäftsjahr 2011 sind unterwegs befindliche flüssige Mittel in Höhe von 1.003,4 T€ aus dem jahresübergreifenden Einzug der Aktivdarlehen zu bilanzieren.

## Forderungsspiegel

Art der Forderung	Konzern	davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr	STADT UND LAND	davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	3.500,8	0,0	2.427,0	0,0
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	346,1	0,0	220,9	0,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	135,3	0,0	98,4	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27,5	0,0	0,7	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,0	0,0	12.378,1	0,0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	56,1	0,0	56,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	5.124,4	133,5	4.260,7	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>9.190,2</b>	<b>133,5</b>	<b>19.441,8</b>	<b>0,0</b>

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

Der unter den sonstigen Wertpapieren im Vorjahr ausgewiesene Zinsswap in Höhe von 75,9 T€ wurde für 1,0 T€ veräußert. Ein Teil der in den anderen Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen verrenteten CAP-Prämien (Sicherungsgeschäft) wurde nach der Umfinanzierung das Grundgeschäftes in ein festverzinsliches Darlehen voll abgeschrieben. Das Sicherungsgeschäft wurde für 0,5 T€ verkauft.

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von 138,3 T€ resultieren aus aktiven (901,3 T€) und passiven (443,2 T€) Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen aus der konzerninternen Veräußerung von Grundstücken und Anderen Anlagen (Fotovoltaik). Für die Bewertung dieser Differenzen wurde ein Steuersatz



von 30,18% zugrunde gelegt. Dieser wurde abgeleitet aus dem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410%, dem Körperschaftssteuersatz von 15% sowie dem Solidaritätszuschlag von 5,5%.

Der Konzern-Eigenkapitalspiegel 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 24.069,8 T€ ist gemäß Gesellschaftsvertrag der zehnte Teil des Jahresüberschusses der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt worden. Der verbleibende Jahresüberschuss wird im Bilanzergebnis dargestellt. Dem Gesellschafter wird vorgeschlagen, diesen Betrag (21.662,8 T€) den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

### Konzern-Eigenkapitalspiegel/Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage DMBilG	Erwirtschaftetes Konzern- Eigenkapital	Konzern- Bilanzergebnis	Gesamt
	€	€	€	€	€	€
<b>01.01.2010</b>	<b>165.020.550,00</b>	<b>541.330,55</b>	<b>58.325.046,57</b>	<b>93.844.870,68</b>	<b>10.515.834,89</b>	<b>328.247.632,69</b>
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 / 01.01.2011</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>
Übrige Veränderungen			118.634,54	16.364.259,63	-16.364.259,63	118.634,54
Konzern-Jahresüberschuss					24.251.316,23	24.251.316,23
<b>31.12.2011</b>	<b>165.020.550,00</b>	<b>541.330,55</b>	<b>58.593.413,93</b>	<b>122.840.452,83</b>	<b>21.662.807,45</b>	<b>368.658.554,76</b>

### Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 1.168,3 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 Verbraucherpreisindexes und des Indexes 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 4.790,8 T€ beinhalten hauptsächlich die voraussichtliche Steuerbelastung für die Jahre 2010 (3.063,6 T€) und 2011 (1.714,3 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 2011 bestehen Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 32.701,5 T€, welche 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 58.891,8 T€ spiegelt sich die zukunftsorientierte Risikoabschirmung des Konzerns wider. Als wesentliche Positionen sind dabei enthalten:

RÜCKSTELLUNGEN	Konzern	STADT UND LAND
	T€	T€
für		
Drohverluste wegen des Wegfalls der Anschlussförderung	28.421,4	22.629,4
noch anfallende Baukosten bei Bauten des Anlage- und Umlaufvermögens sowie Erschließungskosten und Gewährleistungsmängel	886,1	873,4
ungewisse Verbindlichkeiten im Rahmen des Verkaufs der High-Deck-Siedlung	11.000,0	11.000,0
unterlassene Instandhaltung < 3 Monate	210,9	0,0
Betriebskosten	3.983,2	705,0
Schließen Müllabwurfanlagen nach BauO Bln	2.041,3	1.242,1
Renovierung/Schönheitsreparaturen	132,6	81,6
Archivierung/Vermögensrechtliche Belastungen	786,7	786,7
Restrukturierungsmaßnahmen im Rahmen geplanter Personalanpassungen	2.980,5	2.980,5
Personalkosten, Altersteilzeitvereinbarungen und Verpflichtungen aus dem Rahmensozialplan	6.598,5	6.598,5
Jahresabschluss und Veröffentlichung	397,4	209,0
übrige ungewisse Verbindlichkeiten und Erfüllungsrückstände	1.453,2	477,9
<b>Gesamt</b>	<b>58.891,8</b>	<b>47.584,1</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, ist abgeschlossen. Daraus resultieren eventuelle Risiken für die STADT UND LAND und möglicherweise müssen finanzielle Ausgleichszahlungen geleistet werden. Eine abschließende Vereinbarung mit der IBB wird im 1. Quartal 2012 erwartet.

Aus der Bauordnung für Berlin leitet sich die öffentliche Verpflichtung ab, bestehende Müll-Abwurfanlagen bis zum 31. Dezember 2013 zu schließen. Hierfür wurden die voraussichtlichen Baukosten des Schließens und die Herstellung des Ersatzes in Höhe von 2,0 Mio. € (davon 1,2 Mio. €) zurückgestellt.

Die Rückstellung über 2.980,5 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 6.598,5 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 2011 unter Berücksichtigung der Ergebnisabführungsverträge (EAV) wie folgt ableiten:

### KONZERNERGEBNIS 2011

	T€
Jahresüberschuss der STADT UND LAND vor EAV	13.201,7
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen ohne EAV	
WoBeGe	192,5
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen mit EAV	
WoGeHe	9.688,4
Facility	1.179,7
<b>Unkonsolidierter Jahresüberschuss</b>	<b>24.262,3</b>
Zwischengewinneliminierung	-11,8
Bildung aktiver latenter Steuern	3,6
Auflösung passiver latenter Steuern	-19,6
Ergebniswirksame Konsolidierung	16,8
<b>Konzern-Jahresüberschuss</b>	<b>24.251,3</b>

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

PERIODENFREMDE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN	Konzern	STADT UND LAND
	T€	T€
<b>Erlöse/Erträge</b>		
aus Auflösung/Inanspruchnahme Rückstellungen	9.793,0	7.510,3
aus Gutschriften, Kostenerstattungen und übrigen Erträgen	1.030,0	941,1
aus Zahlungseingängen auf abgeschriebene Forderungen und Auflösung der Wertberichtigung	1.406,0	792,3
aus Zinsen	12,5	5,6
Zuschreibung außenplanmäßige AfA im Anlagevermögen	5.172,2	14,4
	<b>17.413,7</b>	<b>9.263,7</b>
<b>Aufwendungen</b>		
für Wertminderung im Umlaufvermögen und Abschreibung von Forderungen	2.415,5	1.546,7
für Drohverluste wegen des Wegfalls der Anschlussförderung	223,4	1,1
für Rückstellung mit öffentl./rechtl. Verpflichtung (BauO Bln)	2.041,3	1.242,1
für Löhne und Gehälter (Personalkosten)	310,4	310,4
für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.810,1	2.529,4
	<b>8.800,7</b>	<b>5.629,7</b>

Im Geschäftsjahr 2011 wurden im Konzern keine außerordentlichen Erträge oder Aufwendungen erwirtschaftet. Das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 26.625,4 T€ wird durch die Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstigen Steuern um 2.374,1 T€ gemindert, sodass sich ein Jahresüberschuss von 24.251,3 T€ ergibt.

## D. Sonstige Pflichtangaben

### Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

Die Absicherung eines Darlehens der WoGeHe, das im Rahmen der Komplettsanierung in Berlin-Hellersdorf aufgenommen wurde, ist zum 30.09.2011 umfinanziert worden. Die Ausbietungsgarantie (Urkunde) der STADT UND LAND, für die Verpflichtungen der Tochtergesellschaft aus der Grundschuldbestellung wurde zurückgegeben.

### 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.	513,5	197,0
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.	18.948,3	2.191,7
c) Bankguthaben Mietkautionen	Es liegt eine begrenzte Absicherung gegen Zahlungsunfähigkeit und durch Mieter verursachte Schäden an Objekten des Konzerns vor.	13.685,6	8.094,6

### 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.

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



Forward-Zinssatzwap: 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	Bezugs- betrag zum 31. 12. 2011	Beizulegender Zeitwert		Bewertungs- modell 31. 12. 2011	Buchwerte 31. 12. 2011	Buchhalterischer Ausweis Sicherungsgeschäfte
			Positiv €	Negativ €			
	T€	T€				€	
<b>STADT UND LAND</b>							
Zinssatzswaps	48.767,3	45.144,8	–	7.992.190,40	Mark-to-Market	–	laufender Zinsaufwand
	2.667,9	2.454,5	–	302.275,84	Mark-to-Market	–	laufender Zinsaufwand
<b>WoGeHe</b>							
Zinssatzswaps	48.000,0	45.600,0	–	6.178.402,33	Mark-to-Market	–	laufender Zinsaufwand
	22.000,0	18.471,6	–	5.093.014,93	Mark-to-Market	–	laufender Zinsaufwand
	42.000,0	41.886,0	–	12.121.794,96	Mark-to-Market	–	laufender Zinsaufwand
Zinssatzcap	25.949,5	7.303,9	–	1.004,00	Mark-to-Market	173.384,60	aktiver RAP

Im Geschäftsjahr 2011 erfolgte eine Anschlussfinanzierung mittels eines variabel verzinsten Darlehens. Dieses wurde mit dem vorhandenen Zinssatzwap-Geschäft abgesichert.

## 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:	212.843,5 T€	davon STADT UND LAND	208.837,7 T€
		WoGeHe	4.005,8 T€
Passive latente Steuern:	2.555,2 T€	davon STADT UND LAND	1.826,5 T€
		WoGeHe	184,0 T€

Es besteht ein Überhang der aktiven latenten Steuern in Höhe von 207.011,2 T€ (davon STADT UND LAND: 207.011,2 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 körperschaftssteuerlichen Verlustvorträgen zurückzuführen. Für die Bewertung der Differenzen wurde der Steuersatz der Muttergesellschaft STADT UND LAND zugrunde gelegt. Dieser beträgt bei einem gegenwärtigen Gewerbesteuerhe-

besatz von 410 %, einem Körperschaftssteuersatz 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	348	58	9
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	66	1	97
Auszubildende	21	5	0

Die Mitglieder des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens erhielten 10,5 T€ an Sitzungsgeldern. Die jährliche Vergütung im Jahr 2011 betrug 30,2 T€, darüber hinaus gehende Bezüge wurden nicht gezahlt.

Mitglied	Funktion im Aufsichtsrat	Vergütung €	Sitzungsgeld €	Gesamt €
Dr. Christoph Landerer* Geschäftsführender Gesellschafter TRICON Unternehmensberatung GmbH	Vorsitzender Aufsichtsrat Vorsitzender Personalausschuss	5.950	1.785	7.735
Iris Spranger Staatssekretärin, Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	stellvertretende Vorsitzende Aufsichtsrat Mitglied im Aufsichtsrat bis 27.10.2011	3.094	0	3.094
Heinz Buschkowsky* Bezirksbürgermeister von Neukölln, Leiter der Abteilung Finanzen und Wirtschaft	Vorsitzender Bau-/Grundstücksausschuss	4.463	1.428	5.891
Wolf Schulgen Leiter Abteilung IV, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin	Vorsitzender Prüfungsausschuss	3.750	1.500	5.250
Anita Engelmann* Architektin und Projektmanagerin		2.975	1.428	4.403
Professorin Ariane Waegner Hochschullehrerin, Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin		2.500	1.050	3.550
Sylvia Freudenberger Ausbildungsleiterin, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	Schriftführerin Aufsichtsrat Schriftführerin Personalausschuss	2.500	1.200	3.700
Monika Neitzel Gruppenleiterin Mietenbuchhaltung/ Klagewesen, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	Schriftführerin Prüfungsausschuss	2.500	900	3.400
Torsten Ulrich Innenrevisor, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	Schriftführer Bau-/Grundstücksausschuss	2.500	1.200	3.700
		<b>30.232</b>	<b>10.491</b>	<b>40.723</b>

\* Die Bezüge beinhalten 19 % Umsatzsteuer.



Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns, betragen im Geschäftsjahr 989,5 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

<b>BEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRER</b>	<b>Herr Jürgen Marx</b>	<b>Herr Ingo Malter</b>
	€	€
Grundvergütung	160.000	150.000
Altersvorsorge	24.000	12.825
Betriebliche Altersvorsorge VBL	0	9.675
Prämien – variable Zielantieme	40.900	17.042
Geldwerter Vorteil Dienstwagen	10.295	10.305
<b>Bezüge</b>	<b>235.195</b>	<b>199.847</b>
Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung	11.461	14.465
	<b>246.656</b>	<b>214.312</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 2011 sind 166,5 T€ der Rückstellungen aufgelöst worden; die laufenden Pensionen betragen 144,6 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 71.400 € zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und betrifft ausschließlich die Abschlussprüfung.



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

<b>GESELLSCHAFTER</b>	Land Berlin, 100%	
<b>AUF SICHTSRAT</b>	<b>Dr. Christoph Landerer</b> <i>Vorsitzender</i>	Geschäftsführender Gesellschafter der TRICON Unternehmensberatung GmbH
	<b>Iris Spranger</b> <i>Stellv. Vorsitzende bis 27. Oktober 2011</i>	Staatssekretärin, Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin
	<b>Sylvia Freudenberger</b> <i>Schriftführerin</i>	Ausbildungsleiterin, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin
	<b>Heinz Buschkowsky</b>	Bezirksbürgermeister Neukölln von Berlin, Leiter der Abteilung Finanzen und Wirtschaft
	<b>Anita Engelmann</b>	Architektin und Projektmanagerin
	<b>Monika Neitzel</b>	Gruppenleiterin Mietenbuchhaltung/Klagewesen, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin
	<b>Wolf Schulgen</b>	Leiter Abteilung IV – Wohnungswesen, Stadterneuerung, Soziale Stadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin
	<b>Torsten Ulrich</b>	Innenrevisor, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin
	<b>Professorin Ariane Waegner</b>	Hochschullehrerin, Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin
<b>GESCHÄFTSFÜHRER</b>	<b>Ingo Malter</b>	Dipl.-Ing. Landespflege
	<b>Jürgen Marx</b>	Betriebswirt (VWA)

Berlin, 2. März 2012

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 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. 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 Geschäftsführung 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 der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin, 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.

Berlin, 14. März 2012

Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nienhoff  
Wirtschaftsprüfer

Raudszus  
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 2011 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 Geschäftsführung 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 Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin, zum 31. Dezember 2011 den gesetzlichen Vorschriften 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.

Berlin, 14. März 2012

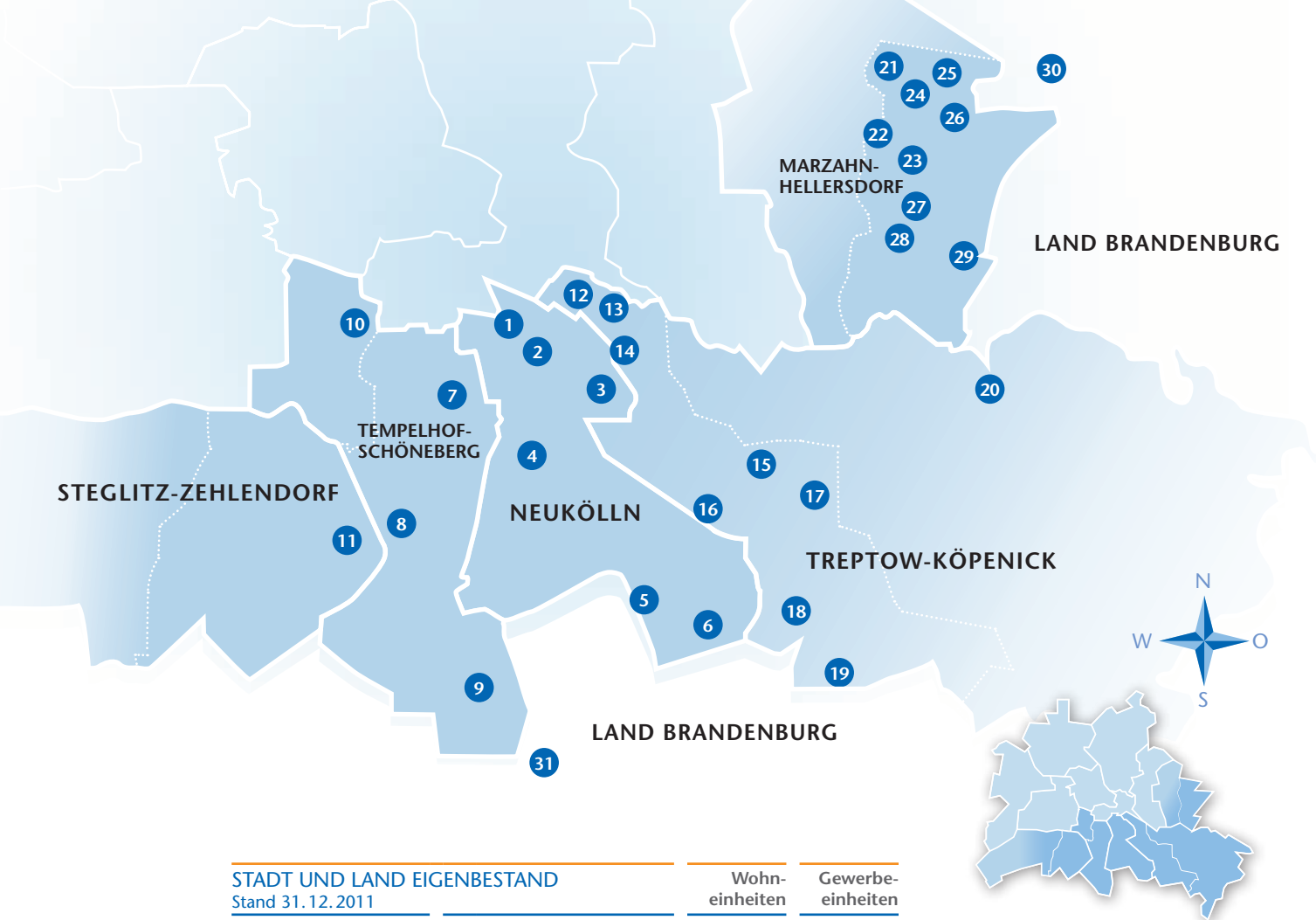
Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Nienhoff  
Wirtschaftsprüfer



Raudszus  
Wirtschaftsprüfer



STADT UND LAND EIGENBESTAND Stand 31. 12. 2011		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten
Neukölln	1 Rollbergviertel	2.169	37
	2 Neukölln	2.629	118
	3 Am Heidekamp	427	0
	4 Britz	872	2
	5 Buckow	399	1
	6 Rudow	715	0
Tempelhof-Schöneberg	7 Tempelhof	3.170	8
	8 Mariendorf	310	0
	9 Lichtenrade	1.947	13
	10 Schöneberg	731	167
Steglitz-Zehlendorf	11 Lankwitz	316	0
Treptow-Köpenick	12 Alt-Treptow	936	32
	13 Plänterwald	1.040	0
	14 Baumschulenweg	1.092	9
	15 Niederschöneweide	1.067	35
	16 Johannisthal	2.157	52
	17 Adlershof	1.323	23
	18 Altglienicke	2.148	38
	19 Bohnsdorf	413	1
	20 Friedrichshagen	73	0
	Marzahn-Hellersdorf	21 Alte Hellersdorfer Straße	625
22 Kienbergviertel		2.197	14
23 Grabenviertel		1.849	2
24 Schleipfuhl		1.439	7
25 Branitzer Karree		1.492	37
26 Rathausviertel		1.089	4
27 Gelbes Viertel		2.867	8
28 Rotes Viertel		3.096	60
29 Siedlungsgebiete		51	4
Land Brandenburg	30 Fredersdorf/Neuenhagen	351	2
	31 Waßmannsdorf	399	20
<b>Gesamt</b>		<b>39.389</b>	<b>703</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](http://www.stadtundland.de)

Fotos: STADT UND LAND, Ingimage, iStock

Gestaltung, Satz und Bildbearbeitung:  
Weinert & Partner Werbeagentur GmbH, Berlin

Druck: trigger.medien.gmbh, Berlin



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