

2012

GESCHÄFTSBERICHT

Konzern STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Kennzahlen des Konzerns

KONZERN per 31. Dezember des Jahres		2012	2011	Veränderung absolut
Bilanzsumme	Mio. €	1.678,8	1.722,0	-43,2
Eigenkapital	Mio. €	390,6	368,6	22,0
in % der Bilanzsumme	%	23,3	21,4	1,9
Jahresergebnis	Mio. €	22,0	24,3	-2,3
Umsatzerlöse	Mio. €	238,4	235,2	3,2
darunter:				
Hausbewirtschaftung	Mio. €	233,6	230,1	3,5
Verkauf von Grundstücken	Mio. €	1,5	1,7	-0,2
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	30,5	32,1	-1,6
Personalaufwand	Mio. €	26,9	27,4	-0,5
Mitarbeiter	Anzahl	560	572	-12,0
Verwaltete Mieteinheiten*	Anzahl	56.004	55.886	118,0
davon:				
STADT UND LAND	Anzahl	33.001	32.855	146,0
WoGeHe	Anzahl	16.292	16.332	-40,0
WoBeGe	Anzahl	6.711	6.699	12,0
Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand	Anzahl	47.363	47.203	160,0
Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand	m ²	2.875.668	2.886.404	-10.736,0

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



Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	4
Stadt Land Berlin	6
Stadtentwicklung	6
Umwelt	12
Soziales Engagement	18
Wirtschaftskraft	24
Bericht des Aufsichtsrates	28
Lagebericht	30
Anlage 1 zum Lagebericht – Corporate Governance Kodex	47
Anlage 2 zum Lagebericht – Finanzlage Konzern	52
Anlage 3 zum Lagebericht – Finanzlage STADT UND LAND	53
Jahresabschlüsse	55
Bestätigungsvermerke	82
Übersicht STADT UND LAND-Eigenbestand	84





Vorwort der Geschäftsführung

Berlin wächst. Die jüngste Prognose sagt bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von 254.000 Neuberlinern voraus. Der Tourismus verzeichnete 2012 Rekordwerte, die Zahl der Gäste erhöhte sich um zehn Prozent auf gut 10,8 Millionen.

Was macht Berlin so attraktiv? Es ist vor allem das Neben- und Miteinander diverser Lebensentwürfe, unterschiedlichster sozialer, ethnischer und religiöser Milieus, dem ein immenses kreatives Potenzial innewohnt. In keiner vergleichbaren Metropole ist das Verhältnis von Lebenshaltungskosten und Lebensqualität so günstig. Der Berliner Wohnungsmarkt hat daran einen entscheidenden Anteil, ermöglicht er doch auch Menschen mit geringem Einkommen angemessen zu wohnen und am gesellschaftlichen Leben der Stadt teilzuhaben.

Gleichwohl verändert sich mit dem Wachstum der Stadt und ihrer zunehmenden Beliebtheit auch ihre soziale Gemengelage. Die steigende Nachfrage nach Wohnungen führt zu steigenden Mieten und – damit einhergehend – tendenziell zu einer sozialen Entmischung der Stadtquartiere. Wenn Berlin auch in zehn Jahren noch eine kreative, beliebte und lebenswerte Stadt sein soll, ist dieser Entwicklung eine weitsichtige Wohnungspolitik entgegenzusetzen.

Die städtischen Wohnungsunternehmen übernehmen hierbei eine wesentliche Rolle. Mit einer differenzierten Mietpreispolitik, mit durchdachter Bestandsentwicklung und moderater Bestandserweiterung sorgen sie dafür, dass Wohnen für alle Bevölkerungsschichten bezahlbar bleibt, und

zwar nicht nur an der Peripherie, sondern auch in innerstädtischen Vierteln. Sie engagieren sich mit zahlreichen Initiativen für den Erhalt heterogener Wohnviertel. Gleichzeitig stellen sie sich ehrgeizigen Klimaschutzzielen und nicht zuletzt müssen sie ökonomische Kriterien erfüllen, sprich: schwarze Zahlen erwirtschaften.

Die STADT UND LAND hat es im Geschäftsjahr 2012 einmal mehr verstanden, diese vielschichtigen Zielvorgaben auszutarieren und eine Strategie umzusetzen, die den Anforderungen des Gesellschafters ebenso gerecht wird wie den Interessen der Mieterinnen und Mieter sowie betriebswirtschaftlichen Erfordernissen. Dafür gilt unser Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Die wirtschaftlichen Kennzahlen des Unternehmens sprechen eine deutliche Sprache. Wie bereits in den vergangenen Jahren konnten wir das Geschäftsjahr 2012 mit einem positiven Bilanzergebnis abschließen. Der Konzern verbucht einen Jahresüberschuss von rund 22 Mio. €. Der Anteil des Eigenkapitals ist von 21,4% der Bilanzsumme im Vorjahr auf 23,3% gestiegen. Der erfolgreiche Entschuldungsprozess führte zu einer Verringerung der Verschuldung von 457,57 €/m² auf 441,33 €/m². Die Kapitaldienstbelastung konnte weiter gesenkt werden.

Auch im Geschäftsjahr 2012 war eine positive Vermietungsentwicklung zu verzeichnen. Zum 31. Dezember 2012 standen im Konzern trotz einer

Vielzahl von Baumaßnahmen im Bestand lediglich 2,8% der Wohnungen leer. Im Vorjahr verzeichneten wir 3,9% Leerstand. Dieses beachtliche Ergebnis verdanken wir neben der positiven Marktsituation unserer langfristig angelegten Bestandsentwicklungspolitik und einem professionellen Marketing. Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt erfordert eine Vergrößerung des Wohnungsangebotes vor allem im mittelpreisigen und im preiswerten Segment. Durch den konsequenten Konsolidierungskurs der vergangenen Jahre sind wir in der Lage, dieser Forderung nachzukommen und mittelfristig an einem Ausbau unseres Wohnungsbestandes zu arbeiten. Neben der Entwicklung und weiteren energetischen Ertüchtigung des Bestandes wird ein Schwerpunkt der Unternehmensstrategie auf dem Ankauf und Neubau von Wohnungen liegen – in einer moderaten Größenordnung, mit betriebswirtschaftlichem Weitblick und stadtsoziologischem Fingerspitzengefühl. Wir freuen uns auf diese Herausforderung.

Berlin, März 2013

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Ingo Malter
Geschäftsführer



Jürgen Marx
Geschäftsführer

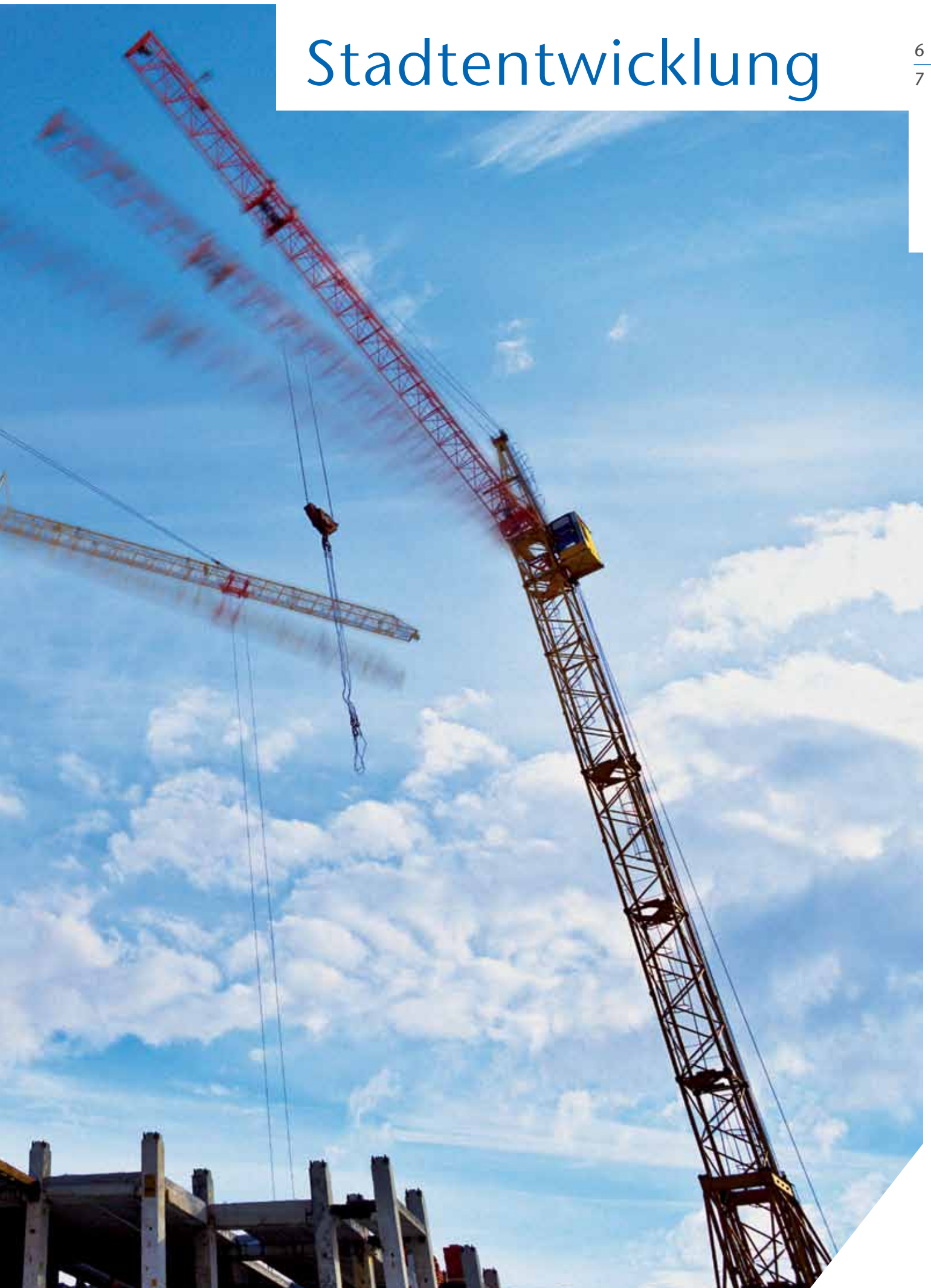
Im Geschäftsjahr 2012 investierte die
STADT UND LAND

19,5 Mio. €

in 12 Bauprojekte.

Die weitere Sanierung unserer Bestände sowie Bestandserweiterung durch Ankauf und Neubau werden in den kommenden Jahren Schwerpunkte der Unternehmens-tätigkeit sein. Damit leistet die STADT UND LAND einen wichtigen Beitrag zur Stadt-entwicklung.







Das Land Berlin braucht Gestaltungsspielraum

Stadtentwicklungssenator Michael Müller über die aktuelle Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt, bezahlbare Mieten in der Innenstadt und die Rolle der städtischen Wohnungswirtschaft.

Das Foto zeigt den Aufsichtsratsvorsitzenden der STADT UND LAND Dr. Christoph Landerer, Senator Michael Müller und die Geschäftsführer Jürgen Marx und Ingo Malter (v. l.) beim Rundgang durch die John-Locke-Siedlung.

Herr Senator Müller, ganz Berlin redet über Wohnungsknappheit und steigende Mieten. Was ist Ihre Antwort auf diese Probleme?

Das Thema steigende Mieten und drohende Wohnungsknappheit hat Priorität für mich. In einer Mieterstadt wie Berlin muss Wohnraum für breite Schichten bezahlbar bleiben. Das ist keine kurzfristige Aufgabe, dazu brauchen wir langfristige Strategien und ein Mix aus unterschiedlichen Maßnahmen ist wichtig. Das Mietenbündnis mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist ein erster Schritt.

Welche Rolle kommt dem städtischen Mietwohnungssektor bei der Bewältigung der Wohnungsproblematik zu?

Die Schlüsselrolle. Über die städtischen Wohnungsgesellschaften und die Genossenschaften können wir mietpreisdämpfend auf den Markt wirken. Mindestens ebenso wichtig: Mit dem kommunalen Mietwohnungssektor verfügt das Land Berlin über Gestaltungsspielraum in der Stadtentwicklung. Wir werden dafür sorgen, dass die Heterogenität der Stadtviertel erhalten bleibt. Eine Segregation etwa in dem Sinne, dass die Innenstadtviertel den Besserverdienenden vorbehalten sind, wäre fatal und würde der Stadt ihren Reiz nehmen.

Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um den städtischen Wohnungsmarkt zu stärken und weiter auszubauen.

Geplant ist, dass die Wohnungsbaugesellschaften ihre Bestände durch Ankauf und Neubau erhöhen. Die Unternehmen entwickeln bereits konkrete Projekte. Besonders reizvoll: Das Neubauvorhaben der STADT UND LAND am Bruno-Bürgel-Weg in Spreenähe.

Wie kann es gelingen, die berühmte Berliner Mischung zu erhalten?

Wir brauchen eine gesunde Mischung mit Wohnungen in unterschiedlichen Preislagen in einem Viertel. Dafür sind Neubauprojekte genauso wichtig wie auch Sanierungen im Bestand. Bei meinen zahlreichen Besuchen konnte ich mich vor Ort davon überzeugen, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dabei vorbildlich agieren. Ein gutes Beispiel ist die Sanierung der John-Locke-Siedlung in Lichtenrade. Hier gelingt es der STADT UND LAND, durch eine differenzierte Sanierungsstrategie ein ausgewogenes Mietpreisgefüge zu schaffen.

Projekt Wohnungsneubau



Am Standort Oberspree verfügt die STADT UND LAND bereits über 670 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. Das Neubauprojekt wird eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsangebotes schaffen. Foto oben: Blick über die Spree auf das Baufeld.

ZAHLEN UND FAKTEN

BAUPROJEKT BRUNO-BÜRCEL-WEG 39

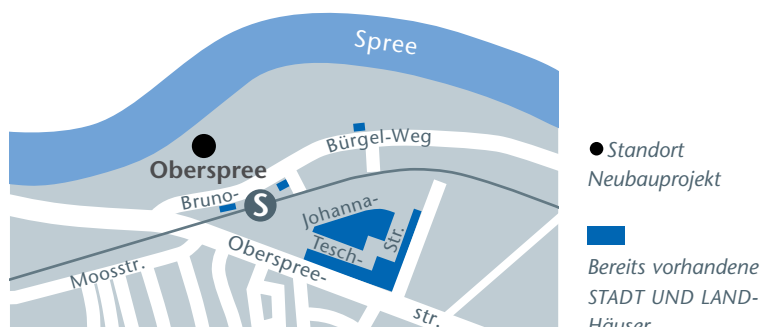
Bezirk Treptow-Köpenick

ca. 13.000 m²

geplant: 130 Wohnungen
in Geschossbauweise

Fertigstellung voraussichtlich 2015

Investitionen: ca. 2.500 €/m²



Sanierungsschwerpunkt John-Locke-Siedlung



ZAHLEN UND FAKTEN

Anzahl der sanierungsbedürftigen Wohnungen: **1.604**

13 Gewerbeobjekte

Zu sanierende Wohnfläche:
rund **105.200 m²**

Zu sanierende Gewerbefläche:
rund **1.000 m²**

Grünfläche: **78.000 m²**

Bauzeit: **2013 – 2018**

Gesamtinvestition:
rund **68 Mio. €**

Das Sanierungsvorhaben John-Locke-Siedlung ist das bedeutendste Großprojekt in den nächsten fünf Jahren.

In den 1960er Jahren wurden in Lichtenrade, am südöstlichen Stadtrand Westberlins, auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche 1.800 Wohnungen für mehr als 3.500 Menschen errichtet. Heute ist die John-Locke-Siedlung ein beliebter Wohnstandort mit einem grünen Wohnumfeld und einer sozial ausgewogenen Bewohnerschaft.

Das beabsichtigte Sanierungsgeschehen wird die gesunde Sozialstruktur der Großsiedlung weiter stabilisieren. Für viele Bewohner ist es aufgrund ihrer Einkommenssituation wichtig, dass die Miete nach der Sanierung bezahlbar bleibt.

Durch die Sanierung wird das Quartier eine deutliche Aufwertung erfahren. Die Siedlung erhält:

- Wohnungen mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen und zu differenzierten Mietpreisen,
- seniorenfreundliche und barrierearme Wohnungen in attraktiver Lage,
- ein gepflegtes, grünes Wohnumfeld mit altersgerechten Spiel- und Sportmöglichkeiten,
- zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen vor Ort,
- ein wohnortnahes Nahversorgungszentrum.

Die städtebauliche Zielvorstellung: Hier wohnen Berliner zu moderater Miete gut und sicher im gepflegten Umfeld und sind mit vielfältigen Dienstleistungen wohnungsnah versorgt. Die Anbindung an das Brandenburger Umland und die Verbindung zum Berliner Stadtzentrum sind gut.

Ausgewählte Projekte 2012



ADLERGESTELL 231A–C

18 Wohnungen
Altbau, Baujahr 1933
Komplettsanierung
Investitionssumme: ca. 1 Mio. €



KOLONNENSTRASSE 60/61

24 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten
Altbau, Baujahr 1882/1888
Komplettsanierung
Investitionssumme: ca. 2,1 Mio. €



PROJEKT BAYERNRING, 4. BAUABSCHNITT

180 Wohnungen
Altbau, Baujahr 1932
Energetische Komplettsanierung
Investitionssumme: ca. 6 Mio. €
Insgesamt CO₂-Reduktion von
154 Tonnen pro Jahr



GELBES VIERTEL

Grottkauer Straße, Maxie-Wander-
Straße, Peter-Edel-Straße,
Erich-Kästner-Straße
223 Wohnungen
Plattenbau, Baujahr 1987–89
Komplettsanierung
Investitionssumme: ca. 4,5 Mio. €



Die STADT UND LAND hat sich verpflichtet, den jährlichen CO₂-Ausstoß je Wohnung auf

1,5 Tonnen zu senken.

Zum Vergleich: Nach Zahlen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) liegt der durchschnittliche CO₂-Ausstoß je Wohnung bundesweit bei rund 2,17 Tonnen pro Jahr.



UNSER KLIMASCHUTZVERSPRECHEN

Einsparung von

2.142 t CO₂

pro Jahr nach der energetischen Sanierung der John-Locke-Siedlung.

Das entspricht 325 Erdumrundungen* mit dem Pkw.

* das sind 13.387.500 km bei Ø 160g CO₂-Ausstoß pro gefahrenem km



Wichtiger Bestandteil des Klimaschutzabkommens ist die energetische Sanierung der John-Locke-Siedlung. Mit der Übergabe eines symbolischen CO₂-Fußabdrucks an Senator Michael Müller bestätigt die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft die ehrgeizigen Klimaschutzziele des Projektes.

Klimaschutz 2.0

STADT UND LAND erneuert Klimaschutzabkommen mit dem Berliner Senat

Im Juli 2012 unterzeichnete die STADT UND LAND gemeinsam mit den anderen städtischen Wohnungsunternehmen Berlins ein „Klimaschutzabkommen der zweiten Generation“ mit dem Berliner Senat. Kernstück der Vereinbarung ist erneut die Senkung der CO₂-Emissionen, definiert als unternehmensspezifischer Zielwert je Wohnung.

Die STADT UND LAND hat sich mit der Unterzeichnung verpflichtet, den CO₂-Ausstoß pro Wohnung bis 2020 auf 1,5 Tonnen zu begrenzen. Zum Vergleich: Nach Zahlen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) liegt der durchschnittliche CO₂-Ausstoß je Wohnung bundesweit bei rund 2,17 Tonnen.

Eine Reduzierung ist vor allem durch Investitionen in die energetische Gebäudesanierung zu erreichen. Aber neben der Dämmung von Fassaden, dem Einbau neuer Fenster und der Umstellung der Heizenergie wird energieschonendes Verbraucherverhalten immer wichtiger. Die Energie-Beratung der Mieterinnen und Mieter soll deshalb in Zukunft weiter ausgebaut werden.

KLIMASCHUTZBEISPIEL

ENERGETISCHE SANIERUNG JOHN-LOCKE-SIEDLUNG

Einsparung von **0,74** Tonnen CO₂ pro Jahr und Wohnung

Ab 2018 in Verbindung mit der Umstellung des Energieträgers
Einsparung von insgesamt
2.142 Tonnen CO₂ pro Jahr

Bauliche

Klimaschutzmaßnahmen:
Wärmedämmung der Fassade
Wärmedämmung der Kellerdecke
Instandsetzung des Daches
Austausch alter Fenster
Umstellung der Energieträger
Einbau von zwei
Blockheizkraftwerken

Das Umweltbewusstsein stärken

Interview mit Vera Gäde-Butzlaff, Vorstandsvorsitzende der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)



Was verbindet die BSR mit den öffentlichen Wohnungsunternehmen der Stadt?

Als kommunales Unternehmen sind wir der Daseinsvorsorge verpflichtet. Genau wie die kommunalen Wohnungsunternehmen verantworten auch wir ein Stück Lebensqualität für Berlin. Auch wenn wir unterschiedlichen Kerngeschäften nachgehen – unsere Ziele sind in vieler Hinsicht deckungsgleich und wir bieten einen Mehrwert für Berlin.

Welchen Stellenwert hat der Umweltschutz in Ihrem Unternehmen?

Unsere Kernaufgaben sind ein sauberes Stadtbild zu schaffen und den Abfall ökologisch und wirtschaftlich zu entsorgen. Da versteht es sich von selbst, dass Klimaschutz und der schonende Umgang mit den natürlichen Ressourcen zentrale Handlungsmaximen für uns sind.

Welche Wege verfolgen Sie zur Umsetzung der Klimaschutzziele?

Neben technischen Investitionen und Innovationen ist es vor allem die Stärkung des Umweltbewusstseins in der Bevölkerung, die uns in Sachen Klimaschutz und Ressourcenschonung voranbringt. Wir wollen die Berlinerinnen und Berliner zu verantwortungsvollem ökologischen Handeln motivieren. Dazu gehören die richtige Abfalltrennung, die

umweltgerechte Entsorgung von Sperrmüll und vor allem auch die Abfallvermeidung.

Wie trägt die kommunale Wohnungswirtschaft zur Schärfung des Umweltbewusstseins bei?

Mit ihren ca. 278.000 Wohnungen in Berlin sind die kommunalen Wohnungsunternehmen wichtige Partner und Multiplikatoren. Sie sind dicht dran an ihren Mieterinnen und Mietern und können den Umweltgedanken kontinuierlich kommunizieren. Mit Öko-Tipps in ihren Mieterzeitungen – zum Beispiel zur Mülltrennung und -vermeidung – mit Aufklärungskampagnen, Umweltfesten und gemeinsamen Putzaktionen erreichen sie breite Bevölkerungsschichten und stärken das Gefühl dafür, dass jeder Einzelne und wir alle gemeinsam für eine ökologisch gesunde Stadt verantwortlich sind.

Wie sehen Sie die STADT UND LAND bei diesem Thema aufgestellt?

Die STADT UND LAND hat bei den Themen Ökologie, Betriebskosten, Abfalltrennung eine besonders hohe Fachkompetenz und handelt im Sinne der Mieterinnen und Mieter sowie der Ökologie vorausschauend und weitsichtig. In der STADT UND LAND haben wir einen fairen Partner, der gemeinsam mit uns auch neue Wege geht, wie beim CO₂- und Recyclingpass oder bei der Sperrmüllabfuhr.



Der gemeinsame Frühjahrsputz von BSR und STADT UND LAND in den Neuköllner Rollbergen hat bereits Tradition.



Strom vom Dach – Fotovoltaik in Hellersdorf

Im Gelben Viertel errichtete STADT UND LAND in Kooperation mit dem Unternehmen pv-b Photovoltaik die bisher größte Fotovoltaik-Anlage auf Berliner Wohngebäuden. Sie sorgt für eine Einsparung von rund 1.400 Tonnen CO₂ pro Jahr.

Nach einer intensiven Planungsphase begann Ende August 2012 der Bau einer Fotovoltaikanlage auf rund 60 Dächern zwischen Erich-Kästner-Straße und Carola-Neher-Straße in Berlin Hellersdorf.

Auf dieser Dachfläche, die etwa so groß wie sechs Fußballfelder ist, wurden über 8.000 polykristalline Solarmodule montiert. Die aus Silizium, Glas, Aluminium und Kunstharz hergestellten Module sind schwermetallfrei.

Die Fotovoltaikanlage produziert 1.593.000 kWh Strom pro Jahr und sorgt für eine CO₂-Einsparung von jährlich rund 1.400 Tonnen. Der Strom wird vorerst über den lokalen Netzbetreiber in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

Hohe Eigenverbrauchsquote geplant

Im Laufe des Jahres 2013 ist eine Umstellung geplant, so dass ein Teil des Stroms direkt als sogenannter Hausstrom in den Gebäuden selbst verbraucht wird. Nach und nach können die Mieter dann den Solarstrom vom „eigenen“ Dach zu günstigen Konditionen beziehen. Die hohe Eigen-

verbrauchsquote trägt langfristig zur Netzstabilität und zu einer Preisstabilität für den Mieter bei. Die gesamte Anlage kann rund 450 Drei-Personen-Haushalte mit Strom versorgen.

Das Investitionsvolumen des Projektes betrug rund 3 Mio. Euro. In Summe ist die Fotovoltaik-Anlage im Gelben Viertel die größte Anlage, die bislang im bewohnten Gebäudebestand in Berlin errichtet wurde. Die STADT UND LAND setzt damit neue Maßstäbe in der Berliner Wohnungswirtschaft.

ZAHLEN UND FAKTEN

8.000 Solarmodule auf
rund **60** Dächern

So groß wie **6** Fußballfelder

Jährlich **1,6** GWh Strom

Versorgungskapazität für rund
450 Drei-Personen-Haushalte

Investitionsvolumen: **3 Mio. €**

„Kraftzwerg“ wird noch grüner

Blockheizkraftwerk auf Bio-Erdgas umgestellt.

Das gasbetriebene Mini-Blockheizkraftwerk in Oberschöneeweide versorgt 802 STADT UND LAND-Wohnungen und zwei Kindertagesstätten umweltfreundlich und effizient mit Strom, Heizwärme und Trinkwarmwasser. Treptower Kitakinder taufte es bei der Einweihung 2009 auf den einprägsamen Namen Kraftzwerg. Im Januar 2013 hat die Berliner Energieagentur das BHKW von Erdgas auf Bio-Erdgas umgestellt.

Michael Geißler, Geschäftsführer der Berliner Energieagentur, erläutert die Hintergründe dieser Maßnahme: „Die fossilen Rohstoffe verknappen sich zunehmend und sind nur mit immer größerem technischen und finanziellen Aufwand zu erschließen. Zudem müssen wir dem Klimawandel, dessen Folgen schon heute in vielen Teilen der Welt spürbar sind, etwas entgegensetzen. Gefragt sind innovative Lösungen, mehr Effizienz in der Bereitstellung und im Verbrauch von Brennstoffen sowie ein steigender Anteil erneuerbarer Energien. Deshalb wollen wir die dezentrale und umweltfreundliche Kraft-Wärme-Kopplung in Berlin weiter ausbauen und dabei noch mehr erneuerbare Energien einsetzen.“

» Gefragt sind innovative Lösungen, mehr Effizienz und ein steigender Anteil erneuerbarer Energien. «

Gegenüber einer konventionellen getrennten Energieerzeugung durch Kesselanlagen und Kraftwerk spart der „Kraftzwerg“ durch den Einsatz von

Kraft-Wärme-Kopplung bereits seit seiner Inbetriebnahme 2009 151 Tonnen CO₂ pro Jahr ein. Mit dem Einsatz von Bio-Erdgas vergrößert sich die Einsparung nun um zusätzliche 218 Tonnen pro Jahr auf 369

Tonnen. Das entspricht der Menge CO₂, die ein Wald von der Größe des Parks am Gleisdreieck in Kreuzberg pro Jahr binden kann.

Das Bio-Erdgas, genauer Biomethan, stammt aus einer Biogasanlage in Brandenburg und wird hauptsächlich aus Energiepflanzen gewonnen. Da es die gleichen Eigenschaften wie fossiles Erdgas hat, kann das bestehende Erdgasnetz als Transportweg für die Einspeisung und Entnahme von Biogas genutzt werden.

Für die STADT UND LAND ist die Umstellung des Kraftwerks einer von vielen Bausteinen, um die 2011 fortgeschriebene Klimaschutzvereinbarung mit dem Land Berlin zu erfüllen.



Kinder der Kita „Dreikäsehoch“ nehmen den „Kraftzwerg“ in Betrieb. Offiziell heißt die Anlage im Heizhaus an der Johanna-Tesch-Straße G Box 50.

Ca. **40.000** Besucher

erlebten das STADT UND LAND-Festival der RIESENDRACHEN, am 22. September 2012 auf dem Tempelhofer Feld.

Das begeisternde Fest ist eine von vielen Initiativen, mit denen das Unternehmen das Stadtleben bereichert und identitätsstiftend wirkt.







Chancengleichheit und respektvolles Miteinander

Die STADT UND LAND ist der Hauptsponsor der „Neuköllner Talente“, einer Initiative der Bürgerstiftung Neukölln

Das Bild zeigt das Neuköllner Talent Ilayda (11 Jahre) und zwei Ausstellungsbesucher während des Kulturfestivals „48 Stunden Neukölln“. Die große Collage zum Thema „Helden“ im Hintergrund hat Ilayda selbst erstellt.

„Viel zu häufig bleiben die Talente von Neuköllner Kindern unerkannt. Gerade für das multiethnische Neukölln ist es ein großer Gewinn, wenn die vielen unterschiedlichen Begabungen, die in den Kindern schlummern, zur Entfaltung kommen. Davon profitieren nicht nur die Kinder und Jugendlichen selbst, sondern auch die Gesellschaft insgesamt, denn die Kinder sind ihr wertvollster Schatz.“ Mit diesem Credo stellt sich das Projekt „Neuköllner Talente“ auf seiner Internetseite vor.

Das Prinzip der Talentförderung: Ehrenamtliche Patinnen und Paten kümmern sich um Neuköllner Kinder. Sie helfen den Acht- bis Zwölfjährigen, ihre Interessen und Begabungen zu entdecken.

Seit Projektstart im Oktober 2008 konnten über 140 Patenschaften auf den Weg gebracht und betreut werden. Jeden Monat kommen weitere hinzu. Dabei hat sich gezeigt, dass sich die meisten Kinder mit Begeisterung von ihren ehrenamtlichen Patinnen und Paten mit neuen Erfahrungsräumen in Berührung bringen lassen. Sie besuchen mit ihnen Bibliotheken und Museen, erkunden die

Stadt, kochen und machen Sport. So lernen sie ihre Stärken kennen, erweitern ihren Horizont und entdecken verschiedene Möglichkeiten einer sinnvollen Freizeitgestaltung.

Bei den allermeisten Kindern hat die Patenschaft deutlich wahrnehmbare Entwicklungsschübe ausgelöst. Aber nicht nur die Kinder profitieren von einer Patenschaft. Auch die ehrenamtlichen Patinnen und Paten bekunden, dass die Beziehungen, die entstehen, einen Perspektivwechsel ermöglichen und eine große Bereicherung in ihrem Leben darstellen. Häufig erleben die Talent-Tandems einen gegenseitigen Lernprozess.

Die STADT UND LAND unterstützt die „Neuköllner Talente“ kontinuierlich seit 2009 und ist seit 2012 Hauptsponsor, denn die Ziele des Projektes sind deckungsgleich mit der Zielrichtung des sozialen Engagements der STADT UND LAND: Chancengleichheit und ein respektvolles Miteinander verschiedener Generationen und Milieus tragen wesentlich zu einem friedlichen Zusammenleben in guter Nachbarschaft bei.

Ideen, Meinungen, Anregungen zum Thema Integration



Als kommunales Wohnungsunternehmen mit Sitz in Neukölln fühlt sich die STADT UND LAND dem Thema Integration besonders verpflichtet. Bereits 2007 rief sie die Veranstaltungsreihe „STADT UND LAND im gesellschaftlichen Dialog“ ins Leben. Bis heute hat das Thema nichts von seiner Brisanz verloren, sondern ist – auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung – von vitalem Interesse für die Zukunft der Städte.

Die Veranstaltungsreihe „STADT UND LAND im gesellschaftlichen Dialog“ hat sich zu einem geschätzten Forum für den Austausch von Ideen und Erfahrungen zum Thema friedliches Miteinander entwickelt. Namhafte Vertreter aus der Wissenschaft und aus der internationalen politischen Praxis waren bereits im Rathaus Neukölln zu Gast, um zu referieren und anschließend mit einem interessierten Publikum zu diskutieren.

Vielfalt versus „Leitkultur“

Die renommierte Politikwissenschaftlerin Prof. Dr. Gesine Schwan stellte bei ihrem Vortrag am 9. Juli 2012 das in Deutschland vorherrschende Konzept von Integration in Frage. Hier herrsche die Ansicht, dass es eine deutsche Mehrheit gäbe, die durch eine gemeinsame Geschichte, Sprache und Kultur verbunden sei und eine „Leitkultur“ herausgebildet habe. Diese Interpretation von Integration impliziere, Zuwanderer hätten sich an diese Kultur anzupassen, womit Konflikte vorprogrammiert seien. Die Professorin plädierte dafür, vom Konzept



Im November 2012 referierte die finnische Botschafterin Päivi Luostarinen (Foto oben). Bereits im Juli 2012 war Gesine Schwan zu Gast.

einer einheitlichen Mehrheitsgesellschaft abzurücken. Eine solche gäbe es nicht und sie sei auch nicht gewünscht, weil Vielfalt viel bereichernder sei als Einheitlichkeit und die Weiterentwicklung einer Gesellschaft immer auch Veränderung bedeute.

Multilinguales Finnland

Am 19. November 2012 berichtete die finnische Botschafterin Päivi Luostarinen über die Integrationssituation in Finnland. Das finnische Regierungsprogramm, so erfuhren die Zuhörer, zielt auf eine erhebliche Erhöhung der Migrantenbeschäftigung ab. Besonders interessant: Der finnische Staat fordert nicht nur Kenntnisse der zwei Landessprachen Finnisch und Schwedisch ein, sondern räumt allen Migranten auch das Recht auf Sprachunterricht in der eigenen Muttersprache ein. So werden an den Schulen in Helsinki rund 40 Sprachen gelehrt.



Senator Michael Müller, BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern und die Vorstände und Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaften präsentieren das gemeinsame Mietebündnis.

Bündnis für soziale Wohnungspolitik

Im September 2012 einigten sich der Senat und die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf ein gemeinsames „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“.

Das Mietebündnis ist eine Antwort des Berliner Senats und der städtischen Wohnungswirtschaft auf die zunehmende Verengung des Marktes für preiswerten Wohnraum. Damit verfügt das Land Berlin über ein Instrument, um im Sinne des sozialen Ausgleichs positiv auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes einwirken zu können.

Inhalt der Vereinbarung ist ein Bündel von Maßnahmen, das Mietsteigerungen begrenzen und eine schleichende Verdrängung der Mieter aus der Innenstadt stoppen soll. Ziel ist es, auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum erhalten zu können und einkommensschwächeren Mieterinnen und Mietern einen Verbleib in den Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu sichern.

Die Umsetzung des Bündnisses stellt die STADT UND LAND vor organisatorische und finanzielle Herausforderungen, die durch sorgsames Wirtschaften gemeistert werden müssen. Das Unternehmen stellt sich weiterhin seiner sozialen und entwicklungspolitischen Verantwortung für die Stadt und bietet den Mieterinnen und Mietern damit auch ein großes Stück Sicherheit.

ZAHLEN UND FAKTEN

WICHTIGE REGELUNGEN DES MIETENBÜNDNISSES

Erhöhung des öffentlichen Wohnungsbestandes von rund 277.000 auf **300.000** Wohnungen.

Mieterhöhungen sind innerhalb von vier Jahren um **15 %** statt bisher innerhalb von drei Jahren um 20 % möglich.

Die Umlage von Modernisierungskosten erfolgt mit **9 %** statt bisher mit 11 %.

Nach einer Mieterhöhung soll die Nettokaltmiete **30 %** des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen.

„Bildung ist Zukunft“

Fragen an Heinz Buschkowsky, Bezirksbürgermeister von Berlin-Neukölln

Welchen Stellenwert hat die STADT UND LAND für den Bezirk Neukölln?

Als städtisches Wohnungsunternehmen gehört die STADT UND LAND dem Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten an. Die STADT UND LAND ist aber mehr als nur Vermieter. Sie steht zu den Kiezen mit schwieriger Sozialstruktur und stellt sich den Problemen vor Ort. Sie bringt die Leute zusammen und schafft Kontakte für stabile Nachbarschaften. Ich denke da vor allem an Nord-Neukölln. Das macht sie im Übrigen nicht, weil sie einen Mutter-Teresa-Komplex, sondern weil sie dazu den Auftrag des Senats hat. Das ist letztlich ein simpler Vertrag: Das Land erwartet von den Städtischen keine Gewinnausschüttung, dafür nehmen sie der öffentlichen Hand stadtentwicklungspolitische und soziale Aufgaben ab. Die STADT UND LAND ist der wichtigste Quartiersentwickler in Neukölln und damit ein natürlicher Verbündeter des Bezirks.

Welche Unterstützung erwarten Sie von der STADT UND LAND?

Da fallen mir zwei wichtige Dinge ein: Integration und Bildung, oder besser Integration durch Bildung und Ausbildung. Die STADT UND LAND engagiert sich hier mit zahlreichen Aktionen. In der sozial schwierigen High-Deck-Siedlung war es beispielsweise das Kunstprojekt „Voliere“, mit dem die Fassade eines Hauses künstlerisch aufwändig gestaltet wurde. Die Malerfirma hatte zur Auflage, Ausbildungsplätze für benachteiligte Jugendliche aus dieser Siedlung zu schaffen. Die Bewohnerbeteiligung hat dazu geführt, dass sich die Menschen mit ihrem Kiez identifizieren. Seitdem gibt es dort kaum noch Graffiti und Vandalismus, weil die Menschen wissen: Die Fassadenbilder haben unsere Leute gemacht.

Warum ist der Einsatz für Bildung so wichtig?

Ohne Bildung ist ein selbstbestimmtes Leben in Wohlstand nicht möglich. Von den jährlich rund 2.500 Schulabgängern in Neukölln haben aber 40% entweder gar keinen oder nur einen Hauptschulabschluss. 9 von 10 der unter 25-jährigen Kunden unseres Jobcenters sind objektiv ohne weitere Qualifizierung nicht in den Arbeitsmarkt integrierbar. Diese Kette müssen wir durchbrechen. Die STADT



UND LAND kooperiert daher mit Schulen und Kitas und unterstützt z.B. die „Neuköllner Talente“, die Aktion „Rollberger Superschüler“ und das internationale Musikprojekt „BeVoice“. Bildungsangebote stabilisieren auch die soziale Mischung in den Kiezen. Denn sie führen nicht nur eher bildungsuninteressierte Menschen an Schule und Kultur heran, sondern sind auch ein Argument für Mittelstandsfamilien, in den Quartieren zu bleiben oder dorthin zu ziehen.

» Die STADT UND LAND bringt die Leute zusammen und schafft Kontakte für stabile Nachbarschaften. «

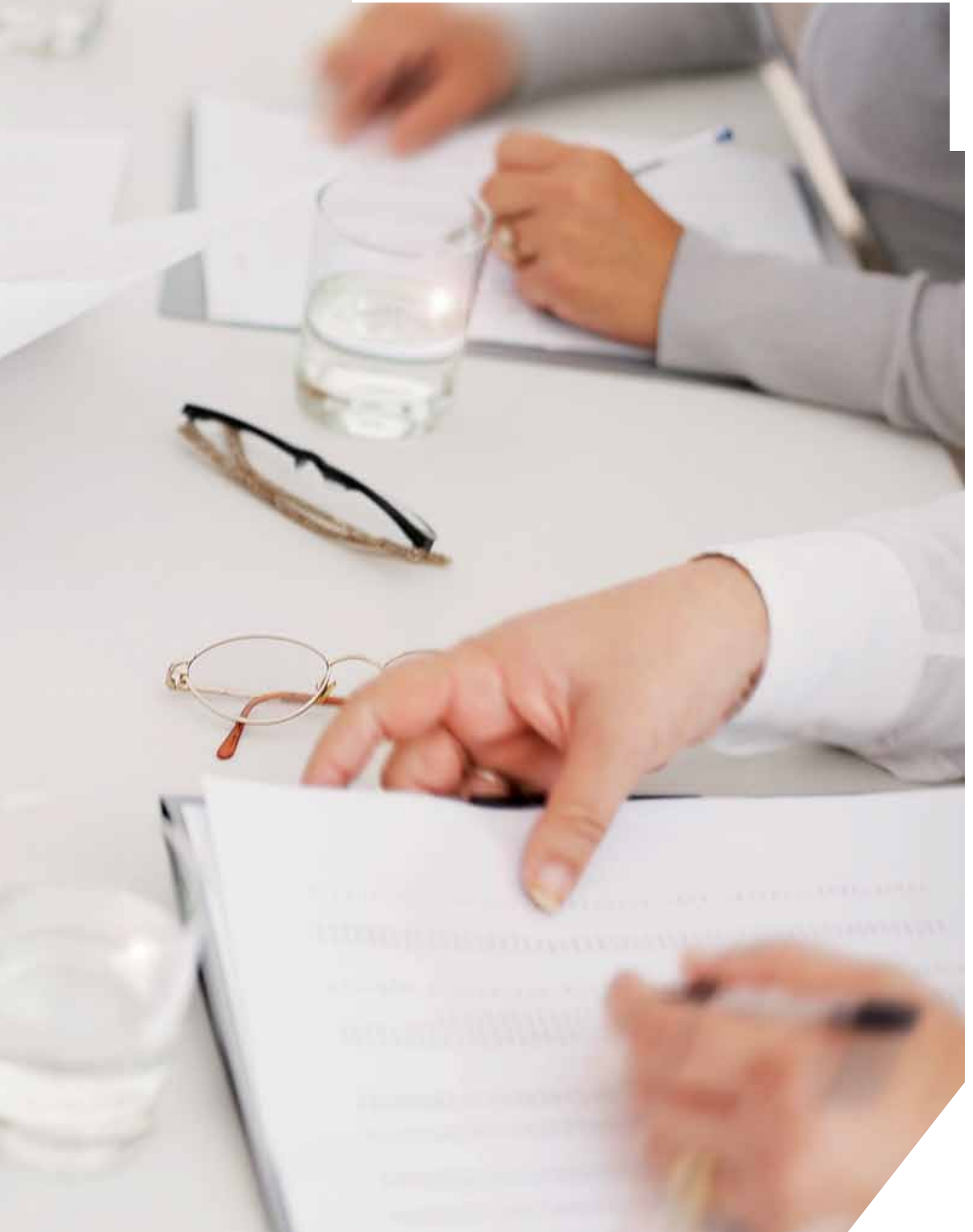
Haben STADT UND LAND und die anderen kommunalen Wohnungsunternehmen ihre Hausaufgaben gemacht?

Ja, wenn damit gemeint ist, dass sie ihre Wohnungen modernisiert haben, sie zu bezahlbaren Mieten anbieten, viel für die Kieze tun und ihre Schulden verringert haben. Dieser Balanceakt zwischen sozialer, ökologischer, wirtschaftlicher und stadtentwicklungspolitischer Zielstellung ist dabei keine leichte Aufgabe. Die neuen Hausaufgaben stehen aber schon vor der Tür: Berlin braucht mehr bezahlbaren Wohnraum, gerade auch für Einkommensschwache. Angesichts der Mietentwicklung wird das immer wichtiger.

2012 konnte der Wohnungsleerstand in den Häusern des Konzerns STADT UND LAND auf

2,8 %
reduziert werden.

Im Vorjahr standen 3,9% der Wohnungen leer. Wesentliche finanzwirtschaftliche Kennzahlen wurden verbessert. So wurde die Eigenkapitalquote erhöht, die Kapitaldienstbelastung gesenkt.





Wir können finanzieren, aber nicht spendieren

Ulrich Kissing, Vorstandsvorsitzender der Investitionsbank Berlin, über Wohnungsbauförderung und Mietsubventionen, Wirtschaftswachstum und Klimaziele

Herr Kissing, als Chef der Investitionsbank Berlin sind Sie sowohl für die Wirtschaftsförderung als auch für die Wohnungsbauförderung in Berlin zuständig. Als Wirtschaftsförderer werden Sie sich über die wachsende Bevölkerung und Beschäftigung freuen, als Immobilienförderer haben Sie aber Probleme mit dem knapper werdenden Wohnraum?

Über die Wachstumsraten bei Bevölkerung und Beschäftigung freue ich mich uneingeschränkt, da liegt kein Schatten drauf. Seit mehr als fünf Jahren wachsen die Wirtschaftsleistung und Beschäftigung in Berlin nun schon über dem Bundesdurchschnitt und da haben wir ja alle darauf hingearbeitet. Dass das auf der anderen Seite zu Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt führt, war klar. Aber noch ist die Situation in der Breite nicht dramatisch. Das soll sie allerdings auch nicht werden und deshalb muss gehandelt werden. Das Problem ist hier weniger das absolute Preisniveau – da liegen vergleichbare Städte zum Teil noch deutlich darüber –, sondern sind die raschen Steigerungsraten, bei denen Berlin inzwischen ganz vorne mit dabei ist.

Na dann spendieren Sie der Stadt doch ein neues Wohnungsbauprogramm.

Das zu erwarten hieße, die Möglichkeiten der IBB zu überschätzen. Als Förderbank sind wir ja auch schon heute auf dem Wohnungssektor an vielen Stellen aktiv: Wir bieten Programme für die energetische Sanierung und den altersgerechten Umbau von Wohnungen an und in Zusammenarbeit mit der KfW auch für den Neubau von KfW-Effizienzhäusern. Auch finanzieren wir Wohnungsbauprojekte

konsortial mit den Geschäftsbanken. Im Vergleich zum Vorjahr haben wir unsere Finanzierungszusagen in diesem Segment auf 143 Mio. Euro nahezu verdoppelt. Aber die Finanzierungslücke zwischen der Kostenmiete und einer für die breiten Schichten tragbaren Mietermiete können wir nicht schließen. Wir können unseren Refinanzierungsvorteil hier einbringen, das wird aber nicht reichen. Die Finanzierung der Mietensubvention muss – wenn politisch gewünscht – vom Land kommen. Um in Ihrer Wortwahl zu bleiben: Wir können finanzieren, aber nicht spendieren.

Sie haben ein weiteres Thema angesprochen: Stehen die angestrebte Steigerung der Berliner Wirtschaftsleistung und die ehrgeizigen Klimaziele des Landes nicht in Konkurrenz?

Diesen Konflikt sehe ich nicht. Viele der neuen Arbeitsplätze entstehen im Dienstleistungsbereich und sind nicht umweltbelastend. Auch das Bild der umweltschädlichen Industrie gehört meist der Vergangenheit an. Den Schlüssel für die Klimaziele des Landes sehe ich aber ohnehin bei der energetischen Gebäudesanierung und hier sind wir seit Jahren mit Förderangeboten auf dem Markt. Hier können wir aber durchaus noch zulegen und wir hoffen, dass unsere neu gegründete Energieberatung ENEO in den nächsten Jahren ihren Beitrag dazu leistet. Dieses Angebot richtet sich in erster Linie an kleine und mittlere Immobilienbesitzer, die wir fundiert über die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungsmaßnahmen informieren wollen.

Für eine prosperierende Hauptstadtregion

Interview mit Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Frau Kern, was sind Ihrer Meinung nach die größten Herausforderungen für die Hauptstadtregion?

Ich sehe hier vor allem vier große Handlungsfelder, die alle die Wohnungswirtschaft betreffen. Erstens: Die soziale Herausforderung. Hier gilt es, den Zusammenhalt in der wachsenden Stadt Berlin zu erhalten. Zweitens: Die demografische Herausforderung, bei der die Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung ebenso berücksichtigt werden müssen wie die Ansprüche junger Singles und Familien mit Kindern. Drittens: Die energetische Herausforderung. Hier müssen gesamtgesellschaftliche Ziele wie Klimaschutz und Energieversorgungssicherheit in Einklang mit sozialen Zielen wie die Bezahlbarkeit von Wohnen gebracht werden. Viertens schließlich, muss die Frage gelöst werden: Wie kann eine kräftig wachsende Berliner Bevölkerung weiterhin mit gutem und günstigem Wohnraum versorgt werden? Das ist die stadtentwicklungspolitische Herausforderung.

„Wohnungspolitik ist Standortpolitik“ – diese Aussage hört man oft von Ihnen. Was meinen Sie damit?

Der vielseitige und flexible Berliner Wohnungsmarkt ist nach wie vor einer der großen Standortvorteile der Hauptstadt. Ich bin überzeugt, dass auch die günstigen Mieten Berlin zum Startup-Hotspot machen und die dynamische Entfaltung des Wissenschaftsstandortes unterstützen. Unsere Mitgliedsunternehmen haben hieran mit ihrer mietendämpfenden Wirkung einen ganz großen Anteil, beispielsweise auch durch das im letzten Jahr zwischen landeseigenen Wohnungsunternehmen und Berliner Senat geschlossenen „Bündnis für bezahlbare Mieten“. Wohnungspolitik ist ein wichtiger Einflussfaktor wenn es darum geht, die positive Entwicklung Berlins zu sichern.

Welche Maßnahmen sehen Sie hier als besonders wichtig an?

Berlin braucht mehr Neubau, vor allem auch von Mietwohnungen. Deshalb ist es ganz wichtig, dass Neubauhemmnisse abgebaut und ein positives Neubauklima geschaffen werden. Außerdem sollte



darüber nachgedacht werden, wie auch Haushalten mit kleineren und mittleren Einkommen Neubaunehmen ermöglicht werden kann. Das ist ganz wichtig, damit auch bei mehr Neubau die soziale Durchmischung der Quartiere erhalten bleibt. Außerdem kann auf diese Weise die Akzeptanz von Neubau in der Bevölkerung nachhaltig gestärkt werden. Den landeseigenen Wohnungsunternehmen kommt hierbei eine wichtige Rolle zu. Sie dürfen allerdings auch nicht überlastet werden.

Noch eine Frage zur energetischen Modernisierung im Wohnungsbestand: Wie sehen Sie hier die Perspektiven?

Hier ist in den letzten zehn Jahren schon sehr viel erreicht worden, gerade auch von den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Mit dem letzten Jahr zwischen ihnen und dem Berliner Senat geschlossenen „Klimaschutzbündnis der zweiten Generation“ mit der freiwilligen Einführung eines bestandsspezifischen CO₂-Deckels haben sie hier die Weichen für einen weiterhin wirtschaftlichen und damit sozialverträglichen Klimaschutz gestellt. Dieser Weg der freiwilligen Selbstverpflichtungen ist auch in Zukunft der richtige, damit energetische Modernisierungen bezahlbar bleiben.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und 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 sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle in der Muttergesellschaft STADT UND LAND und den Tochterunternehmen. In Aufsichtsratssitzungen sowie in Personal-, Prüfungs- und Bau- und Grundstücksausschusssitzungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsratsvorsitzende zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse regelmäßig von der Geschäftsführung über wichtige Geschäftsvorfälle und die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2012 zu insgesamt sechs Sitzungen zusammen. Ferner kamen der Prüfungsausschuss dreimal, der Bau- und Grundstücksausschuss viermal und der Personalausschuss sechsmal zusammen. Der Aufsichtsrat wurde von den Ausschussvorsitzenden über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen unterrichtet.

Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Finanzlage, die Personalentwicklung und die Investitionstätigkeit des Konzerns. Der Aufsichtsrat hat sich über die grundsätzliche strategische Ausrichtung des Konzerns informiert und sich mit der Geschäftsführung über die Entwicklung der einzelnen Gesellschaften beraten.

Neben regelmäßig wiederkehrenden Aufgaben beschäftigte sich der Aufsichtsrat im Jahr 2012 intensiv mit den Inhalten und Konsequenzen des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Darüber hinaus wurden Neubauprojekte erörtert, Grundstücksankäufe vorgenommen und Projektplanungen diskutiert. Auch die Sanierung der Konzernzentrale und mögliche Umzugsalternativen wurden ins Auge gefasst.



Dr. Christoph Landerer

Die zum 31. Dezember 2012 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 2012. 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 2012 – 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.

Der Aufsichtsrat wurde am 13. Juni 2012 vom Gesellschafter neu gewählt. Mitglied des Aufsichtsrates sind wie in der vergangenen Amtsperiode Herr

Dr. Landerer, Herr Buschkowsky, Frau Manegold, Herr Schulgen, Frau Professorin Waegner sowie Frau Freudenberger und Herr Ulrich von der STADT UND LAND. Neu gewählt wurden Frau Jost und Herr Kloß. Der Aufsichtsrat hat den ausgeschiedenen Mitgliedern Frau Engelmann und Frau Neitzel für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit seinen Dank ausgesprochen. Herr Dr. Landerer wurde als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt.

Da aus Sicht des Aufsichtsrates Herr Ingo Malter als Geschäftsführer der STADT UND LAND mit großem Engagement und Erfolg seine Aufgabenfelder betreut hat, wurde er um weitere fünf Jahre als Geschäftsführer bestellt. Ferner hat der Aufsichtsrat die Gesellschafter der STADT UND LAND ermächtigt, Herrn Malter auch als Geschäftsführer der WoGeHe und WoBeGe zu verlängern.

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

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

Berlin, 28. März 2013

Für den Aufsichtsrat



Dr. Christoph Landerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Konzernlagebericht und Lagebericht der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

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 mbH (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 Rehfelde 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

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich im Geschäftsjahr 2012 positiv entwickelt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg ersten Prognosen zufolge um 0,7%, für 2013 wird ein Wachstum von 0,9% und für 2014 von rund 2% erwartet. Auch die Anzahl der Erwerbstätigen stieg im Berichtsjahr um 1,0% weiter an. Die deutsche Wirtschaft erwies sich 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als sehr stabil. Trotz den Folgen der Eurokrise und der Finanzprobleme europäischer Länder gibt es starke Wachstumsimpulse aus dem Inland und zunehmend Interesse ausländischer Investoren an Anlagemöglichkeiten in Deutschland. Langfristig sind in der Immobilienwirtschaft nicht ausschließlich monetäre Aspekte von Relevanz, der demografische Wandel, der Trend zu Singlehaushalten und der Klimaschutz gewinnen im Sinne

der Nachhaltigkeit zunehmend an Bedeutung. Die Aufgabenstellungen der Wohnungswirtschaft ergeben sich stets aus der Gesamtentwicklung des Berliner Immobilienmarktes und den individuellen Veränderungen der Stadtquartiere.

Das Wirtschaftsjahr 2012 verlief für Berlin positiv, das Wirtschaftswachstum war mit 1,4% stärker als in anderen deutschen Bundesländern. Für das Jahr 2013 wird ein Wachstum von rund 1,6% prognostiziert. In Berlin wirken mehrere Faktoren synergetisch wachstumsfördernd und stabilisierend. Neben dem stark ausgeprägten Dienstleistungssektor ist Berlin einerseits von einem starken Tourismus geprägt, wovon Handels-, Hotel- und Gastgewerbe profitieren. Andererseits ist Berlin einer der wichtigsten Wissenschaftsstandorte in Europa. Darüber hinaus entwickelt sich auch die Industrie- und Bauwirtschaft positiv. Dieser Trend spiegelt sich auch in einer moderat positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes wider. Die Arbeitslosenquote lag mit 12,3% zum Ende des Geschäftsjahres um etwa einen Prozentpunkt unter dem Niveau des Vorjahres. Berlin ist weiterhin ein attraktiver Standort, worauf der stetige Bevölkerungszuwachs seit 2005 zurückzuführen ist, auch weiterhin wird eine steigende Tendenz prognostiziert. Dieser Verlauf wird das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zunehmend verknappen, mittelfristig ist in Berlin daher nicht von einer Entspannung des Marktes auszugehen. War bislang überwiegend das niedrige Marktsegment betroffen, trifft die Verknappung des Angebots nunmehr zunehmend auch das mittlere Marktsegment. Lediglich im hochpreisigen Bereich ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage zu verzeichnen.

Die Durchschnittsmieten stiegen in allen Berliner Bezirken an, nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erhöhten sie sich im Jahr 2012 um 1,6%, womit sie allerdings unter der Teuerungsrate von 2,4% lagen. Differenziert betrachtet zeigten die Angebotsmieten in zentralen Stadtlagen einen deutlich stärkeren Anstieg als in Stadtrandlagen. Im Vergleich zu moderaten Steigerungen im unteren Preissegment war im oberen Preissegment ein deutlich höherer Anstieg zu registrieren. Darin spiegelt sich die Spreizung der Einkommensverteilung wider, die auch zukünftig für den Berliner Wohnungsmarkt von Relevanz sein wird. Insgesamt resultiert aus der Verknappung des Angebots ein Bedarf an neuen Wohnungen. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) schätzt den Bedarf bis zum Jahr 2020 auf ca. 60.000 neue Wohnungen.

1.3 Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr 2012

Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten

Die STADT UND LAND schloss sich dem Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten des Berliner Senates an. Mit der Unterzeichnung des Bündnisses leistet die STADT UND LAND ihren Beitrag für eine ausgewogene Mietentwicklung im eigenen Wohnungsbestand und in Berlin. Zielsetzung ist es, auch weiterhin allen Bevölkerungsschichten zeitgemäßen Wohnraum anzubieten und insbesondere einkommensschwache Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein bei der Wohnraumversorgung zu unterstützen.

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.

Wiederbestellung des Geschäftsführers Ingo Malter

Der Aufsichtsrat der STADT UND LAND hat in der 203. Sitzung im September beschlossen, Herrn Ingo Malter für den Zeitraum vom 1. August 2013 bis zum 31. Juli 2018 als Geschäftsführer zu bestellen. Für die

Tochtergesellschaften WoGeHe und WoBeGe erteilte der Aufsichtsrat gleichlautende Ermächtigung an die STADT UND LAND als Gesellschafter.

Betriebliches Gesundheitsmanagement

Angesichts der sozialen Verantwortung des Unternehmens und der demografischen Entwicklung der Belegschaft wurde ein Betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM) eingeführt. Unterstützend wurde ein Familienserviceunternehmen vertraglich gebunden, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie insbesondere in schwierigen Lebenslagen sicherzustellen. Als Auftakt fand im Oktober 2012 erstmals ein konzernweiter Gesundheitstag statt.

Aufbau der Stabsstelle Recht

Die Stabsstelle Recht wird alle Organisationseinheiten in den jeweiligen Rechtsgebieten beraten und unterstützen. Zu den Aufgaben zählen dabei die Normierung von vertraglichen Standards, die Erarbeitung, Verhandlung und Prüfung von Verträgen, die Steuerung, Auswertung und Abstimmung laufender Prozesse, sowie die Koordination des Datenschutzes. In Zusammenarbeit mit Anwaltskanzleien, Notaren und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften wird die Rechtssicherheit der Unternehmenstätigkeit sichergestellt.

Wahl der Frauenvertreterin

In Umsetzung des Landesgleichstellungsgesetzes (LGG) wurde im März 2012 eine Frauenvertreterin gewählt, um bei der STADT UND LAND eine aktive berufliche Gleichstellung von Frauen und Männern sicherzustellen. In einem ersten Reporting konnte eine sehr positive Bilanz zur Situation der Frauen im Unternehmen gezogen werden.

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 Bestandsentwicklung

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

BESTAND per 31. 12. 2012	STADT UND LAND Mieteinheiten	WoGeHe Mieteinheiten	WoBeGe Mieteinheiten	Konzern 2012 Mieteinheiten	Konzern 2011 Mieteinheiten	Veränderung Mieteinheiten
Eigener Bestand	30.815	16.292	256	47.363	47.203	160
Verwaltung für Dritte	2.186	0	6.455	8.641	8.683	-42
davon:						
1. Fremdverwaltung	2.113	0	4.011	6.124	6.029	95
2. Geschäftsbesorgung	73	0	2.444	2.517	2.654	-137
3. Restitution	0	0	0	0	0	0
Verwaltung gesamt	33.001	16.292	6.711	56.004	55.886	118
darunter: Wohnungen	24.659	14.667	5.300	44.626	44.642	-16
Eigener Bestand	24.556	14.667	208	39.431	39.389	42
Fremdverwaltung	95	0	3.757	3.852	3.855	-3
Geschäftsbesorgung	8	0	1.335	1.343	1.398	-55
Restitution	0	0	0	0	0	0

Miete und Betriebskostenmanagement

Die durchschnittlich erzielten Mietpreise haben sich im Geschäftsjahr trotz des Mietenerhöhungs-Moratoriums in der Verhandlungsphase des Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten planmäßig entwickelt. So stieg 2012 die durchschnittliche Grundmiete je Quadratmeter vermieteter Wohnfläche in den vom Bestandsmanagement verwalteten Beständen von 4,90 €/m² im Jahr 2011 um 1,4% auf 4,97 €/m². Im Immobilienportfolio der STADT UND LAND Einzelgesellschaft hat sich die durchschnittliche Grundmiete je Quadratmeter um 1,8% von 4,97 €/m² im Jahr 2011 auf 5,06 €/m² 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 3,9% auf 2,8% 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 von 3,9% auf 3,0% reduziert werden.

Forderungsmanagement

Mit Hilfe eines qualifizierten Forderungsmanagements des Unternehmens konnten präventiv zahlreiche Räumungen sowie anberaumte Räumungen abgewendet werden. Des Weiteren konnten die Rückstände aus Mieten gegenüber dem Vorjahr erneut verringert werden. Durch die drei Mietschuldenberater des Unternehmens konnten Mieter in schwierigen Situationen beraten und betreut werden. Der rasche Dialog zwischen Mieter, Mietschuldenberater und Vermieter/Verwalter trägt signifikant zur positiven Entwicklung bei den offenen Forderungen bei.

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, die aufgrund der Nachfrage an diesem Standort und des Konzeptes kurzfristig vermietet werden konnten. Um den Service für die Zielgruppe der Senioren weiter auszubauen, steht die unternehmenseigene Seniorenbeauftragte für alle Fragen des selbstständigen Wohnens im Alter zur Verfügung. In Zusammenarbeit mit öffentlichen Institutionen und der Tochtergesellschaft SOPHIA Berlin GmbH berät sie ältere Mieter bei erforderlichen Wohnraumanpassungen oder Wohnungswechseln. Im Jahr 2012 wurden 46 technische Maßnahmen in Wohnungen realisiert, um älteren Mietern das eigenständige, längere Wohnen in ihren Wohnungen zu ermöglichen; dabei wurde teilweise mit der Pflegekasse zusammengearbeitet.

Nach dem Standortwechsel des Servicebüros Treptow im Vorjahr fanden im Jahr 2012 ein weiterer Standortwechsel und der Umbau eines Servicebüros statt. Das Servicebüro Tempelhof zog von der Hoepfnerstraße 104 an den Tempelhofer Damm 188. Durch die zentrale Lage wird eine optimale Erreichbarkeit für unsere Mieter und Interessenten gewährleistet. Darüber hinaus erfolgten der Umbau und die Modernisierung des Servicebüros Hermannstraße, wodurch eine Verbesserung des Arbeitsbereiches erzielt wurde, die gleichermaßen unseren Mietern im Rahmen einer optimierten Kundenorientierung und unseren Mitarbeitern durch verbesserte Arbeitsverhältnisse zugute kommt.

Der Konzern unterstützte auch im Jahr 2012 wiederum verschiedene soziale, kulturelle und sportliche Aktivitäten sowie zahlreiche Quartiersinitiativen und Vereine. Dabei engagierte sich das Unternehmen in sehr unterschiedlichen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens, um die Attraktivität der Quartiere zu erhöhen und die Nachbarschaften zu stärken.

Investitionen und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2012 investierte die STADT UND LAND 19,5 Mio. € in 12 Bauprojekte. In der Bauvorbereitung für die Bauplanung sind sieben weitere Wohnungs- und Gewerbeprojekte. Die strategischen Ziele des Unternehmens wurden somit konsequent fortgeführt. Im Fokus standen hierbei insbesondere die kontinuierliche Bestandsentwicklung, die Modernisierung von Objekten mit zeitgemäßer Ausstattung, die Berücksichtigung der energetischen Erfordernisse und die Nutzung erneuerbarer Energien. Diese Maßnahmen waren verbunden mit dem wesentlichen Ziel einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Durch den Austausch von Fenstern, Dämmmaßnahmen und den Einsatz effektiver Heizungsanlagen wurden zusätzlich 220 t CO₂ pro Jahr gespart. Darüber hinaus wurde auf Dachflächen im Hellersdorfer Bestand eine Fotovoltaikanlage installiert, die künftig 1,6 GWh Strom pro Jahr erzeugt. Dadurch wurde auch der Energiebedarf der Gebäude gemindert und einer Steigerung der Heiz- und Betriebskosten entgegengewirkt. Für den Werterhalt der Objekte wurden im Rahmen der periodischen Instandsetzungen 3,1 Mio. € investiert. Auch im Jahr 2012 lag der Fokus der Investitionen auf Maßnahmen der energetischen Ertüchtigung des Bestandes, die zur Erfüllung der Ziele des mit dem Land Berlin vereinbarten Klimaschutzabkommens 2011–2020 beitragen. Mit Hilfe eines effizienten Kostenmanagements werden die Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung nachhaltig gesenkt. Voraussetzung für den optimalen Instandhaltungseinsatz ist die Verwendung von nachhaltiger Gebäudetechnik sowie technischer Neuerungen für bedarfsgerechte Entwicklungen.

2.3 Immobilienveräußerung

Die WoBeGe nimmt als Vertriebsbeauftragte des Konzerns laut bestehendem Rahmenvertrag die Aufgaben der Vermarktung von Wohnungs- und Teileigentum und der Veräußerung von Mietobjekten aus dem Streubesitz wahr.

Einzelprivatisierungen

In den Wohnungseigentumsanlagen wurde der Verkauf an Selbstnutzer fortgesetzt. Die Marktdynamik, ausgelöst durch eine in den letzten rund zwei Jahren stetig wachsende Nachfrage nach Immobilieneigentum, hat dazu geführt, dass die geplanten Verkaufszahlen des Geschäftsjahres übertroffen wurden. Im Jahr 2012 sind 262 Eigentumswohnungen, davon 220 Wohnungen der STADT UND LAND und 42 Wohnungen der WoGeHe in Hellersdorf, verkauft worden.

Streubesitz

Von der bestehenden Verkaufsliste wurden 2012 16 Grundstücke mit einem Bestand von insgesamt 12 Wohnungen veräußert. Im Verkauf befindet sich nunmehr ein Restbestand unbebauter und bebauter Grundstücke in nicht zusammenhängenden Streubesitzlagen, deren Haltung und Bewirtschaftung unrentabel ist. Veräußert wurden im einzelnen 13 Grundstücke mit drei Wohnungen bei der STADT UND LAND und drei Grundstücke mit neun Wohnungen bei der WoGeHe.

2.4 Immobilienankauf

Zum 1. Januar 2012 wurden 341 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten in das Portfolio des Konzerns übernommen. Die Objekte wurden in den Bestand integriert und werden seit der Übernahme erfolgreich bewirtschaftet. Darüber hinaus hat die STADT UND LAND ein Baugrundstück mit einer Größe von rund 13.000 m² im Bruno-Bürgel-Weg 39 im Ortsteil Niederschöneweide (Bezirk Treptow-Köpenick) angekauft. Dieser Grundstücksankauf dient zur Realisierung eines Bauvorhabens, bei dem nach erstem Planungsstand ca. 130 Wohnungen in Geschosbauweise entstehen.

3. Personal- und Sozialwesen

3.1 Personalbestandsentwicklung Konzern

MITARBEITER per 31. 12. des Jahres	2012 Anzahl	2011 Anzahl	Veränderung Anzahl
STADT UND LAND	394	405	-11
WoBeGe	55	60	-5
Facility	111	107	4
Gesamt	560	572	-12
darunter STADT UND LAND			
Geschäftsführer	2	2	0
Kaufmännische Angestellte	293	301	-8
Technische Angestellte	40	40	0
Gewerbliche Mitarbeiter	59	62	-3
STADT UND LAND	394	405	-11
Auszubildende	32	29	3

3.2 Personalentwicklung und Ausbildung

Im Konzern werden derzeit 32 junge Menschen in den Berufsrichtungen Immobilienkaufmann/-frau (16), Kaufmann/-frau für Bürokommunikation (9) sowie im dualen Studiengang BWL/Immobilienwirtschaft (Bachelor of Arts) (7) ausgebildet. Entsprechend der Berliner Vereinbarung zur Nachwuchskräftesicherung vom 1. September 2011 wurde im Berichtsjahr ein zusätzlicher Ausbildungsplatz Kauffrau/-mann für Bürokommunikation geschaffen. Nach erfolgreichem Abschluss der Ausbildung werden alle Absolventen für mindestens ein Jahr übernommen.

Im Jahr 2012 wurde der eingeleitete Führungskräfteentwicklungsprozess fortgesetzt. Auf der Basis eines systematischen Führungskräfte-Feedbacks haben bis Ende des Jahres alle Führungskräfte an einem individuellen Coaching-Programm teilgenommen.

Im Rahmen des implementierten Performance-Management-Prozesses wurden Mitarbeiterjahresgespräche als Instrument der Personalentwicklung eingeführt. Das bestehende Zielvereinbarungssystem wurde weiterentwickelt und bis auf die Gruppenleiterebene erweitert.

In die Weiterbildung der Mitarbeiter und Führungskräfte wurden im Geschäftsjahr 2012 insgesamt 466 T€ investiert.

3.3 Organisationsentwicklungen

Von allen Organisationseinheiten werden Qualitätssicherung, Optimierung der Prozessabläufe, Energieeinsparung und CO₂-Reduzierung sowie die Schonung der natürlichen Ressourcen als wichtige Aufgabe betrachtet. Diese Themen gehören zu den wesentlichen Unternehmensleitlinien des Konzerns.

2012 wurde das Integrierte Managementsystem (nach DIN EN ISO 9001 und 14001, BS OHSAS 18001) der STADT UND LAND – bestehend aus dem Qualitätsmanagementsystem (QMS), dem Arbeits- und Gesundheitsschutzmanagementsystem (AGS) und dem Umweltmanagementsystem (UMS) – turnusmäßig überprüft. Zielstellung ist es, Kundenanforderungen zu ermitteln und Kundenzufriedenheit sicherzustellen, optimale Unternehmensergebnisse zu erreichen und damit die Wettbewerbsfähigkeit zu steigern. Die Überprüfung erfolgte im Rahmen eines Audits durch eine externe Zertifizierungsgesellschaft sowie interne Audits. Die Ergebnisse sind durchweg als positiv zu beurteilen. Das organisationsweite Integrierte Managementsystem wird weiter konsequent optimiert und wirksam gehalten.

4. Ertragslage

4.1 Entwicklung des Geschäftsergebnisses

JAHRESERGEBNIS	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
STADT UND LAND	85.397,0	24.069,7	61.327,3
WoGeHe	0,0	0,0	0,0
WoBeGe	630,4	192,5	437,9
Facility	0,0	0,0	0,0
Gesamt	86.027,4	24.262,2	61.765,2
Eliminierung interner Umsätze/ Neutralisierung von Bewertungsansätzen	64.064,3	10,9	64.053,4
	21.963,1	24.251,3	-2.288,2

ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	282.812,2	263.755,0	19.057,2
Aufwendungen	-259.903,6	-235.766,5	-24.137,1
Geschäftsergebnis	22.908,6	27.988,5	-5.079,9
Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren	8.630,0	24.792,6	-16.162,6
davon operatives Ergebnis der Hausbewirtschaftung	27.036,6	18.181,4	8.855,2
darin unkonsolidierte Einzelergebnisse			
STADT UND LAND	17.905,2	10.333,8	7.571,4
WoGeHe	8.514,7	7.016,8	1.497,9
WoBeGe	405,5	185,3	220,2
davon Sonderfaktoren	-18.406,6	6.611,2	-25.017,8
Verkaufstätigkeit & Maklertätigkeit	9.414,2	7.692,2	1.722,0
darin unkonsolidierte Einzelergebnisse			
STADT UND LAND	8.168,5	6.534,4	1.634,1
WoGeHe	348,6	547,3	-198,7
WoBeGe	909,1	550,8	358,3
Übrige Geschäftstätigkeit	4.864,4	-4.496,3	9.360,6
Geschäftsergebnis	22.908,6	27.988,5	-5.079,9
Zins- und Beteiligungsergebnis	730,3	-1.418,2	2.148,5
Steuern	-1.675,8	-2.319,0	643,2
Jahresüberschuss des Konzerns	21.963,1	24.251,3	-2.288,2
darin unkonsolidierte Einzelabschlüsse vor EAV			
STADT UND LAND	72.559,4	13.201,7	59.357,7
WoGeHe	11.764,6	9.688,3	2.076,3
WoBeGe	630,4	192,5	437,9
Facility	1.073,0	1.179,7	-106,7

Auf Basis der Ergebnisabführungsverträge mit der WoGeHe und der Facility weist der STADT UND LAND-Einzelabschluss einen Jahresüberschuss von 85,4 Mio. € (Vorjahr 24,1 Mio. €) auf. Das Konzern-Geschäftsergebnis beträgt 22,9 Mio. € (Vorjahr 28,0 Mio. €).

Nach Sparten aufgeteilt stellt sich die Ergebnis wie folgt dar: Die Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren beläuft sich auf 8,6 Mio. € und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 16,2 Mio. € verschlechtert. Dies resultiert ausschließlich aus den Sonderfaktoren, die mit einem Defizit von 18,4 Mio. € in das Ergebnis einfließen und sich damit gegenüber dem Vorjahr um 25 Mio. € verschlechtert haben. Maßgeblichen Einfluss auf die Sonderfaktoren des Hausbewirtschaftungsergebnisses hat die Immobilienbewertung (Saldo aus Zuschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen). So wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in erster Linie auf die Grundstückswerte in Höhe von 27,5 Mio. € vorgenommen. Diesen standen Zuschreibungen (Wertaufholung auf die aktuelle Ertragskraft) von 7,5 Mio. € gegenüber. Die Zuschreibungen waren nach handelsrechtlicher Vorschrift zwingend, da bei den betroffenen Objekten in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen durchgeführt wurden, die aufgrund der positiven Entwicklung der jeweiligen Ertragswerte nun hinfällig geworden sind. Im Vorjahr ergab sich aus dem Saldo von Zu- und Abschreibungen eine ergebnisverbessernde Wirkung von 1,2 Mio. €.

Unabhängig von den Bewertungskorrekturen des Anlagevermögens sind in den Sonderfaktoren auch die Auflösung von Rückstellungen (8,3 Mio. €) und die Instandsetzungsanteile umfangreicher Baumaßnahmen (6,7 Mio. €) berücksichtigt.

Das Ergebnis des operativen Bereiches hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8,6 Mio. € auf 27,0 Mio. € verbessert. So konnten die Erlöse trotz rückläufiger Förderung (-1,5 Mio. €) durch weiteren Leerstandsabbau, zusätzliche Mieterlöse durch Ankauf von 341 Wohnungen Ende 2011, Mieterhöhungen im Zusammenhang mit dem planmäßigen Förderabbau und u.a. nach Beendigung von Baumaßnahmen gesteigert werden. Ferner sind die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber 2011 vor allem aufgrund von Einmaleffekten gesunken. So wurde 2011 der Instandhaltungsaufwand durch die Bildung einer Rückstellung für Müllabwurfanlagen belastet. 2012 wurde hingegen der Instandhaltungsaufwand erstmalig um die Instandhaltungsrücklage der WEG-Objekte vor dem Hintergrund des BFH-Urteils vom 5. Oktober 2011 entlastet. Auch zeitliche Verschiebungen von Baumaßnahmen ins Folgejahr haben zu einem geringeren Aufwand geführt.

Das Geschäftsfeld Verkaufs- und Maklertätigkeit weist ein Ergebnis von 9,4 Mio. € aus und ist geprägt von den Buchgewinnen aus dem Verkauf von Wohnungseigentum und Streubesitz.

Aus der übrigen Geschäftstätigkeit wurde im Berichtsjahr ein Überschuss in Höhe von 4,9 Mio. € erzielt. Die Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr um 9,3 Mio. € resultiert aus den erhaltenen Erstattungen von Versorgern für Leitungsrechte in Höhe von 3,6 Mio. €, die 2011 bereits als erhaltene Anzahlung verbucht worden waren, und der kompletten Auflösung der Rückstellung für Restrukturierungsmaßnahmen in Höhe von 3,0 Mio. €. Darüber hinaus erfolgte eine ertragswirksame Korrektur der Instandhaltungsrücklagen der WEG-Objekte aus früheren Jahren (2,7 Mio. €). Die Ansprüche aus der Instandhaltungsrücklage der WEG, die bisher in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand dargestellt wurden, sind nunmehr in den sonstigen Vermögensgegenständen zu bilanzieren.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis umfasst Zinserträge für gestundete Restkaufgelder, Abzinsungseffekte aus mittel- und langfristigen Rückstellungen sowie Zinserträge aus Geldanlagen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Ergebnis um 2,1 Mio. € auf 0,7 Mio. € durch einen geringeren Aufzinsungsbetrag von Rückstellungen verbessert. Das Steuerergebnis in Höhe von -1,7 Mio. € beinhaltet die Zuführung für die Steuerrückstellung der Organträgerin STADT UND LAND sowie der WoBeGe.

5. Finanzlage

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2012		2011		Veränderung	
	Konzern T€	STADT UND LAND T€	Konzern T€	STADT UND LAND T€	Konzern T€	STADT UND LAND T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	49.641,1	38.930,3	59.491,3	50.182,1	-9.850,2	-11.251,8
darunter Tilgungspotenzial	77.532,8	53.799,2	57.783,5	37.674,8	19.749,3	16.124,4
aus Finanzierungstätigkeit	-42.577,0	-26.330,7	-47.921,2	-33.954,8	5.344,2	7.624,1
aus Investitionstätigkeit	4.774,7	4.262,7	-17.251,1	-18.555,3	22.025,8	22.818,0
Veränderung der liquiden Mittel	11.838,8	16.862,3	-5.681,0	-2.328,0	17.519,8	19.190,3
Entwicklung der liquiden Mittel						
01.01. des Jahres	36.418,9	18.373,0	42.099,9	20.701,0	-5.681,0	-2.328,0
Veränderung	11.838,8	16.862,3	-5.681,0	-2.328,0	17.519,8	19.190,3
31.12. des Jahres	48.257,7	35.235,3	36.418,9	18.373,0	11.838,8	16.862,3

Die liquiden Mittel des Konzerns betragen zum Bilanzstichtag 48,3 Mio. € (ohne Mietkautionen). Sie stiegen gegenüber dem Vorjahr um 11,8 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 49,6 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (59,5 Mio. €) um 9,9 Mio. € verringert. Ursächlich hierfür sind u.a. die 2011 einmalig geleisteten Entschädigungszahlungen der Medienversorger nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG). Ferner wurden für Ausgleichszahlungen aus der Berechnung des Barwertnachlasses für Aufwendungsdarlehen 8,7 Mio. € an die IBB ausgezahlt. Das Tilgungspotenzial in Höhe von 77,5 Mio. € ist mehr als ausreichend, um die erforderlichen Tilgungsleistungen zu bedienen.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit fiel gegenüber dem Vorjahr um 5,4 Mio. € niedriger aus. Die vertraglichen Tilgungen erhöhten sich auf 40,3 Mio. € (Vorjahresniveau 39,2 Mio. €). Aufgrund der stabilen Liquiditätssituation konnten außervertragliche Tilgungen von 16,6 Mio. € (Vorjahr 10,5 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 Ende 2011 erworbene Immobilienportfolio geschuldet.

6. Vermögenslage

6.1 Konzern

VERMÖGENSAUFBAU KONZERN per 31.12. des Jahres	2012		2011		Veränderung %
	T€	%	T€	%	
AKTIVA					
Langfristiger Bereich	1.541.955	95,9	1.602.443	96,8	-3,8
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.489.164	92,6	1.543.044	93,2	-3,5
Finanzanlagen	50.769	3,2	56.478	3,4	-10,1
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	1.880	0,1	2.783	0,2	-32,4
Aktive latente Steuern	142	0,0	138	0,0	2,9
Kurz- und mittelfristiger Bereich	65.911	4,1	52.866	3,2	24,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	4.448	0,3	6.132	0,4	-27,5
Übriges Vorratsvermögen	1.336	0,1	1.140	0,1	17,2
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände, Vorräte und RAP	11.869	0,7	9.175	0,5	29,4
Flüssige Mittel	48.258	3,0	36.419	2,2	32,5
Vermögen gesamt	1.607.866	100,0	1.655.309	100,0	-2,9
PASSIVA					
Langfristiger Bereich	1.527.596	95,0	1.549.918	93,6	-1,4
Eigenkapital	390.622	24,3	368.659	22,3	6,0
Rückstellungen	11.772	0,7	13.480	0,8	-12,7
Fremdmittel und langfristige RAP	1.125.202	70,0	1.167.779	70,5	-3,8
Kurz- und mittelfristiger Bereich	80.270	5,0	105.391	6,4	-23,8
Rückstellungen	64.208	4,0	84.073	5,1	-23,6
Verbindlichkeiten	16.062	1,0	21.318	1,3	-24,7
Kapital gesamt	1.607.866	100,0	1.655.309	100,0	-2,9

Das langfristige Vermögen von 1.542 Mio.€ wird zu 99,1% durch langfristige Mittel in Höhe von 1.527,6 Mio.€ gedeckt.

Die langfristigen Fremdmittel wurden durch laufend zufließende Aufwendungsdarlehen erhöht. Diesen stehen vertragliche sowie außervertragliche Tilgungen gegenüber. Im Saldo wurden 42,6 Mio.€ zurückgeführt.

6.2 STADT UND LAND

VERMÖGENSAUFBAU STADT UND LAND per 31. 12. des Jahres	2012		2011		Veränderung %
	T€	%	T€	%	
AKTIVA					
Langfristiger Bereich	1.178.893	94,8	1.164.568	96,2	1,2
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	920.163	74,0	963.825	79,6	-4,5
Finanzanlagen	256.937	20,7	198.884	16,5	29,2
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	1.793	0,1	1.859	0,2	-3,5
Kurz- und mittelfristiger Bereich	64.856	5,2	44.462	3,8	45,9
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	4.481	0,4	5.533	0,5	-19,0
Übriges Vorratsvermögen	1.314	0,1	1.113	0,1	18,1
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände, RAP	23.826	1,9	19.443	1,6	22,5
Flüssige Mittel	35.235	2,8	18.373	1,5	91,8
Vermögen gesamt	1.243.749	100,0	1.209.030	100,0	2,9
PASSIVA					
Langfristiger Bereich	1.180.281	95,0	1.122.406	92,8	5,2
Eigenkapital	440.733	35,4	355.336	29,4	24,0
Rückstellungen	9.984	0,8	11.174	0,9	-10,7
Fremdmittel und langfristige RAP	729.564	58,7	755.896	62,5	-3,5
Kurz- und mittelfristiger Bereich	63.468	5,0	86.623	7,2	-26,7
Rückstellungen	54.090	4,3	75.067	6,2	-27,9
Verbindlichkeiten	9.378	0,8	11.556	1,0	-18,9
Kapital gesamt	1.243.749	100,0	1.209.030	100,0	2,9

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände verringerte sich durch plan- und außerplanmäßige Abschreibungen (55,2 Mio. €) und Verkäufe aus Wohnungseigentumsanlagen sowie Streubesitz. Den Abgängen des Sachanlagevermögens stehen Zugänge aus verschiedenen Baumaßnahmen in Tempelhof, Schöneberg und Treptow von 10,6 Mio. € sowie in geringem Umfang Wertaufholungen gegenüber.

Die Finanzanlagen beinhalten u.a. Buchwertansätze der Tochtergesellschaften und Beteiligungen (198,0 Mio. €), das Gesellschafterdarlehen (10,7 Mio. €) an die WoGeHe sowie Ausleihungen von gestundeten Restkaufgeldern (46,4 Mio. €). Gegenüber dem Vorjahr kommt es zu einer Erhöhung der Finanzanlagen in Höhe von 58,1 Mio. €. Dies resultiert vorrangig aus der Wertaufholung des in der Vergangenheit abgeschriebenen Beteiligungswertes der WoGeHe. Die Wertaufholung von 126,3 Mio. € auf 190,3 Mio. € resultiert aus der verbesserten Ertragskraft der Gesellschaft.

Der Jahresüberschuss der STADT UND LAND Einzelgesellschaft beträgt, nach Übernahme der Gewinne der Tochtergesellschaften WoGeHe und Facility, 85,4 Mio. €. Davon sind 10 % den Gewinnrücklagen zugeführt worden.

Wesentliche finanzwirtschaftliche Kennzahlen haben sich verbessert. So beträgt der Anteil des Eigenkapitals des Konzerns zum Bilanzstichtag 24,3 % (Vorjahr: 22,3 %) des Bilanzvolumens.

Ferner sinkt infolge des Entschuldungsprozesses die Verschuldung von 457,57 €/m² auf 441,33 €/m² (nur STADT UND LAND: von 468,20 €/m² auf 451,96 €/m²). Insbesondere die positive Vermietungsentwicklung fördert die weitere Senkung der Kapitaldienstbelastung (Zinsen und Tilgung, ohne Sondertilgung in Relation

zum Umsatz aus Mieten und Förderung) von 49,3% im Vorjahr auf 48,7% (nur STADT UND LAND: von 47,0% auf 45,6%) im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN	2012		2011	
	Konzern	STADT UND LAND	Konzern	STADT UND LAND
Eigenkapital/Bilanzvolumen	24,3%	35,4%	22,3%	29,4%
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	99,1%	100,1%	96,7%	96,4%
Restschulden inkl. AWD	441,33 €/m ²	451,96 €/m ²	457,57 €/m ²	468,20 €/m ²
Kapitaldienst ohne Sondertilgung auf Umsatz aus Mieten und Förderung	48,7%	45,6%	49,3%	47,0%
mittlerer Fremdkapitalkostensatz	3,6%	3,3%	3,5%	3,4%

Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage ist insgesamt geordnet.

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 2012 nicht eingetreten.

8. Chancen und Risiken

8.1 Risikomanagement der STADT UND LAND

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

Im Zuge der Berichterstattung an den Aufsichtsrat erfolgt das Risikomonitoring. Hier werden die für das laufende Geschäftsjahr auf Basis des Risikoberichtes genannten Risiken auf Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenssumme geprüft. Unter Verwendung 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.

8.2 Markt- und Portfolioentwicklung

Ziel der Portfolioentwicklung ist es, die Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt frühzeitig zu erkennen und das Wohnungsangebot in Ausstattung und Preis auf die Marktbedürfnisse auszurichten. Die Entwicklung ist maßgeblich beeinflusst von dem Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten, den Vorgaben des Gesellschafters zur Bestandserweiterung und deren Einbindung in die strategische Ausrichtung des Konzerns. Die Markttendenzen werden insbesondere bezüglich Ankauf und Neubau sowie Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und den Finanzmärkten analysiert.

Chancen zur Realisierung von Marktpotenzialen sieht der Konzern aufgrund der positiven Standortbeurteilung und im Zuge der geplanten Modernisierungsmaßnahmen der Objekte in Tempelhof-Schöneberg. Auch die Standorte rund um den Flughafen Berlin Brandenburg (BER) werden an Attraktivität gewinnen. Während Stadtteile wie Adlershof weiterhin eine nachhaltige Entwicklungsperspektive aufweisen, profitieren auch Quartiere im Norden Neuköllns von einer deutlich gestiegenen Nachfrage. Gleichwohl ist in Neukölln eine differenzierte Entwicklung auf Quartiersebene festzustellen, die in unterschiedlich ausgeprägter Partizipation vom Nachfrageanstieg deutlich wird. Daraus resultiert für den Bestand des sozialen Wohnungsbaus der STADT UND LAND weiterhin die Notwendigkeit von Mietverzicht in einigen großen Siedlungen.

Angesichts des deutlichen Leerstandsabbaus 2012 wird für die Hellersdorfer Bestände eine positive Entwicklung unterstellt. Es zeichnet sich allerdings bereits ab, dass aufgrund der steigenden Mietpreise in den Innenstadtbezirken ein weniger zahlungskräftiges Mieterklientel an den Stadtrand gedrängt wird. Die Spreizung der Einkommensverteilung zu Lasten der mittleren Einkommen nimmt immer mehr zu. Durch die Konzentration von Wohnungsbeständen in der Großsiedlung Hellersdorf wird es auch weiterhin ein Ziel des Konzerns sein, durch eine bewusste und vorsichtige Belegungspolitik sozialen Spannungen in einzelnen Quartieren vorzubeugen.

Der Konzern plant die Errichtung von rund 1.000 Wohnungen in den nächsten Jahren. Vorzugsweise werden Bestandsgrundstücke verdichtet bzw. strategische Neubauvorhaben im Einzugsgebiet der WISTA in Adlershof bzw. dem BER vorbereitet. Während die aktuelle und zukünftige Marktnachfrage als Chance angesehen wird, sind etwaige mit der Neubautätigkeit einhergehende Risiken, wie die Baukostenentwicklung, technische Probleme etc., soweit möglich in den Projektplanungen zu antizipieren. Ferner ist der Ankauf von Immobilienobjekten vorgesehen. Angesichts der überaus starken Nachfrage aus dem In- und Ausland steigen die Immobilienpreise auf dem Berliner Markt momentan derart an, dass der Ankauf aus betriebswirtschaftlicher Sicht zunehmend weniger interessant wird. Es besteht das Risiko, dass die geplanten Ankäufe in dem Umfang nicht erreicht werden. Mit den Erweiterungsinvestitionen soll unter spezifischen Rendite-/Risikoanforderungen das Bestandsportfolio optimiert und durch eine ausgewogenere Risikostreuung der Konzentration von gut 35 % Wohnungsbestand im Bereich Hellersdorf entgegengewirkt werden.

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 2013 weiter senken.

8.3 Geschäftsentwicklung

Mietentwicklung

Analog zur positiven Standortentwicklung liegt der Schwerpunkt der überdurchschnittlichen künftigen Mieterwartungen in den Beständen rund um den Flughafen Berlin Brandenburg. In Lichtenrade ist die positive Mietentwicklung eng mit den dortigen Investitionsvorhaben verknüpft und entfaltet sich erst sukzessive mit Abschluss der Sanierungsarbeiten. Neben traditionell starken Standorten wird es mittelfristig auch eine deutliche Aufwärtstendenz im Norden von Tempelhof-Schöneberg geben. Verhaltener werden die Potenziale Nord-Neuköllns eingeschätzt. Trotz einiger Lichtblicke ist davon auszugehen, dass sich in großen Neuköllner Siedlungen die allgemein gestiegene Nachfrage nach Wohnraum erst allmählich auch in Mietsteigerungen umsetzen lässt.

Da die Mietenentwicklung im Konzern nach wie vor unter dem Niveau der Mietspiegelwerte verläuft, wird in der Umsetzung von Mieterhöhungen nur ein begrenztes Risiko gesehen. Auch die zusätzlichen Einschränkungen des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten beeinflussen die Marktanpassungspotenziale nicht maßgeblich, da bereits vor Abschluss des Bündnisses im Rahmen der sozialen Verantwortung innerhalb der beschlossenen Grenzen agiert wurde.

In der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung bleibt die Gesellschaft von der Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft abhängig. Zur Unterstützung betreibt die STADT UND LAND ein konsequentes Forderungsmanagement und bietet Mietschuldenberatung an.

Investitionstätigkeit

Bei der Durchführung komplexer Modernisierungsprojekte besteht das Risiko, dass durch die Mietbegrenzung gemäß Mietbündnis die Refinanzierungsmöglichkeiten begrenzt werden. Darüber hinaus nimmt die Baukostenentwicklung weiterhin an Dynamik zu. Die Preissteigerungen können gegebenenfalls nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen aufgefangen werden.

Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich

Nach Änderung der DIN 1986-30 steht eine Berliner Regelung zur Prüfung der Dichtheit von Abwasserleitungen aus. Die sich hieraus ergebende Höhe der Prüfungs- und Reparaturkosten wird 2013 auf Basis von Musterbefahrungen mit Kameras und Clusterbildungen nach Baualtersklassen konkretisiert.

Ferner können sich Risiken aus der weiteren Verschärfung der Anforderungen an die Schadstoffsanierung und die Entsorgung der Schadstoffe ergeben. Dies würde bei anstehenden Instandsetzungsmaßnahmen und umfangreichen Bauvorhaben zu erhöhten Kosten führen.

Kreditverbindlichkeiten und Zinsentwicklung

Ziel der Finanzierungsstrategie ist es, vertraglich das insgesamt niedrige Zinsniveau für Finanzierungen in späteren Jahren zu sichern. Zur Risikosteuerung werden die Zinsbindungszeiträume optimal strukturiert, so dass über die Jahre hinweg ausgewogene Prolongationsbedarfe ohne Spitzenbelastungen bei Anschlussfinanzierung vorliegen. Darüber hinaus werden auch für die mittelfristig anstehenden Anschlussfinanzierungen Zinssicherungsmaßnahmen durchgeführt. Die derzeitige Kapitalmarktsituation ist jedoch als unsicher und risikobehaftet einzuschätzen.

Zum 31. Dezember 2012 liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor. Auch für die Zukunft sind keine den Konzern gefährdenden Risiken erkennbar.

9. Prognosebericht

Die strategische Planung ist auf nachhaltiges Wertewachstum ausgelegt. Der Konzern konzentriert seine Anstrengungen einerseits auf die Verbesserung der internen Strukturen und Abläufe und die Erhöhung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit. Andererseits werden die Erweiterung und Optimierung des Bestandsportfolios verbunden mit einem Ausbau des Umweltschutzes und die Stärkung der Standorte und Quartiere fokussiert.

Zur Vermeidung zukünftiger Risiken werden zunehmend Überprüfungen des Bestandes und daraus resultierender Risikofaktoren durchgeführt. Die eruierten Einflussgrößen werden im Portfoliomanagement integriert, um eine risikoadäquate Bestandsanalyse abzuleiten.

Die Mietentwicklung wird sich 2013 im Zuge des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten gedämpft positiv entwickeln.

Das Immobilienportfolio soll durch Ankäufe und Neubauten in den regionalen Schwerpunkten des Konzerns kontinuierlich qualitativ und quantitativ verbessert werden. Dadurch wird die Marktposition gestärkt und eine ausgewogenere Risikostreuung des Gesamtportfolios erreicht.

Langfristig sind der sich wandelnde Wohnungsbedarf aufgrund des demografischen Wandels und die Zunahme von Singlehaushalten wesentliche Faktoren. Der Konzern reagiert hierauf mit der zielgruppenspezifischen Sanierung der Bestände, einer altersgerechten Differenzierung des Serviceangebots und der Entwicklung neuer Wohnformen. Intakte und lebendige Nachbarschaften sind die Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermietung und Mieterbetreuung.

Der Wirtschaftsplan für 2013 wurde im Dezember 2012 vom Aufsichtsrat bestätigt. Die Geschäftsführung geht für 2013 und 2014 von einem positiven Jahresverlauf des Mutterunternehmens und des Konzerns aus. Sie plant einen Überschuss in Höhe von 28,3 Mio. € im Jahr 2013 und 24,6 Mio. € im Jahr 2014 für den Konzern und einen Überschuss in Höhe von 28,0 Mio. € im Jahr 2013 und 24,2 Mio. € im Jahr 2014 für das Mutterunternehmen. Auch alle 100%igen Tochtergesellschaften werden einen positiven Ergebnisbeitrag leisten. Die langfristige Planung für alle Konzernunternehmen ist abgestimmt und in Einklang mit dem Aufsichtsrat verabschiedet.

Berlin, 11. März 2013

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Ingo Malter
Geschäftsführer



Jürgen Marx
Geschäftsführer

Anlage 1: 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.

Der Aufsichtsrat hat der Wirtschaftsplanung für das Jahr 2012 zugestimmt. 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. Ferner hat die Geschäftsführung über Compliance-Fälle des abgelaufenen Geschäftsjahres berichtet.

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.

Eine D&O-Versicherung für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat wurde abgeschlossen. 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 am 5. April 2012 abgeschlossen wurde und welche durch vorherige Prüfung durch den Personalausschuss vom Aufsichtsrat am 29. März 2012 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 2012 und die Prämie 2011. Im Geschäftsjahr 2012 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 den 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.

In Bezug auf Personalangelegenheiten fanden drei außerordentliche Personalausschusssitzungen sowie eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt. In dieser Sitzung hat sich der Aufsichtsrat auch mit dem Bündnis für Mieten beschäftigt. Darüber hinaus hat eine außerordentliche Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses, welche sich mit einem beabsichtigten Immobilienerwerb sowie alternativen Verwaltungsstandorten beschäftigte, stattgefunden. Im Rahmen der Konstituierung des Aufsichtsrates fanden jeweils eine außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrates, des Personalausschusses, des Prüfungsausschusses sowie des Bau- und Grundstücksausschusses statt.

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 einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft eine Funktion im Beirat aus und ist darüber hinaus in zwei weiteren Beteiligungsunternehmen des Landes Mitglied im Aufsichtsrat. Ein weiteres Aufsichtsratsmitglied ist Mitglied des Aufsichtsrates in einer landeseigenen Gesellschaft. 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 für das Jahr 2012 wurde mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden erörtert, vom Personalausschuss beraten und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Zielvereinbarung wurde dem Gesellschafter zur Kenntnis weitergereicht.

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

Der Aufsichtsrat prüft regelmäßig seine Effizienz durch die laufende Kontrolle seiner Beschlüsse und Anregungen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat beschlossen, einmal pro Amtsperiode mit externer Unterstützung eine Effizienzprüfung durchzuführen. Da der Aufsichtsrat Mitte des Jahres 2012 neu gewählt wurde, wird innerhalb dieser Amtsperiode eine Effizienzprüfung durchgeführt.

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 stehenden Personen oder ihnen persönlich nahe stehenden Unternehmen sind nicht getätigt worden. Es wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Unternehmen abgeschlossen.

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 Vorstandsmitglied 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 Aufsichtsrates bzw. Angehörigen dieser Organmitglieder wurden keine Darlehen gewährt.

Transparenz

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

Rechnungslegung

Der Jahresabschluss 2011 wurde entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen (HGB) bis 2. März 2012 aufgestellt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 14. März 2012 erteilt. Der Beschluss des Gesellschafters zum Jahresabschluss 2011 ist am 13. Juni 2012 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 vorgetragen.

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 2011 des Aufsichtsrates teilgenommen und berichtete über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung.

Die Entsprechenserklärung ist in der Anlage 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: Finanzlage zum 31. Dezember 2012

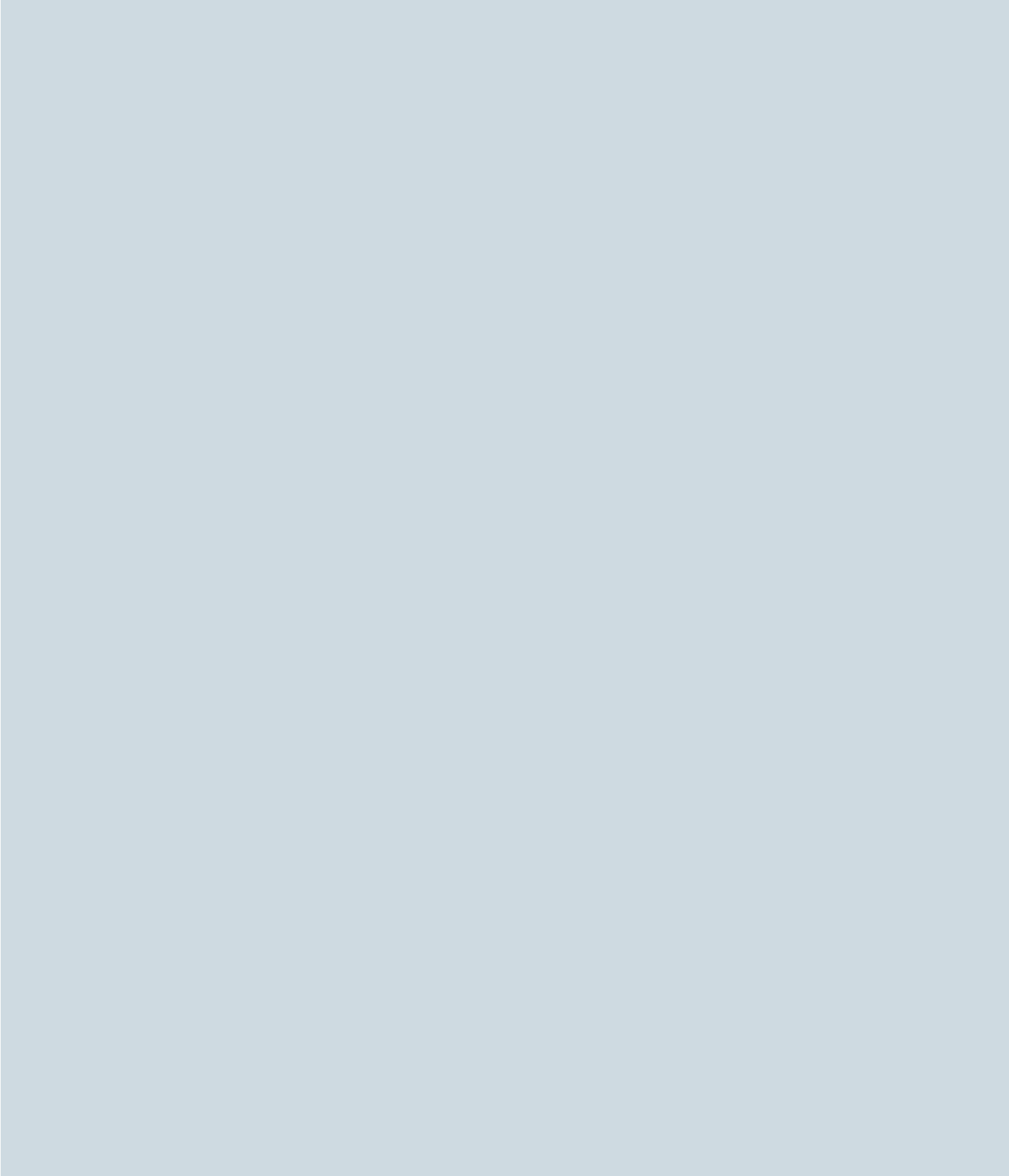
Konzern

KONZERN-FINANZLAGE	2012 T€	2011 T€
Aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	21.963,1	24.251,3
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	72.553,4	48.496,8
Finanzlage	6,5	382,7
Geldbeschaffungskosten	66,0	68,8
andere Rechnungsabgrenzungsposten	836,9	642,4
Zuschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungskorrekturen nach § 36 DMBilG	-7.508,4	-5.172,2
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-10.237,9	-8.496,3
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-1.707,8	-4.104,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufw./Erträge	1.561,0	1.714,0
Tilgungspotenzial	77.532,8	57.783,5
Veränderungen		
Verkaufsmaßnahmen	1.684,6	-2.736,7
im Umlaufvermögen	-4.439,2	-2.466,2
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	1,4	3,4
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-19.865,2	-211,9
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	-5.273,4	7.123,5
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	-4,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	49.641,1	59.491,3
Aus Finanzierungstätigkeit		
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-40.266,9	-39.225,0
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen	37.265,9	18.558,5
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	14.257,2	1.846,5
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-16.567,3	-10.542,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-42.577,0	-47.921,2
Aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-15.869,3	-38.797,3
Finanzanlagen	-610,0	-2.037,9
Abgänge von		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	14.941,0	16.826,7
Finanzanlagen	6.313,0	6.757,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	4.774,7	-17.251,1
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	11.838,8	-5.681,0
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 1. Januar	36.418,9	42.099,9
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	11.838,8	-5.681,0
Stand 31. Dezember	48.257,7	36.418,9

Anlage 3: Finanzlage zum 31. Dezember 2012

STADT UND LAND

FINANZLAGE STADT UND LAND	2012 T€		2011 T€	
Aus laufender Geschäftstätigkeit				
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	85.397,0		24.069,8	
Abschreibungen auf				
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	55.184,8		33.524,6	
Geldbeschaffungskosten	66,0		68,8	
Finanzlage	6,5		373,1	
Zuschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungskorrekturen nach § 36 DMBilG	-64.340,5		-14,4	
Sonstige zahlungsunwirksame Aufw./Erträge	-11.818,4		-9.906,4	
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-9.505,1		-7.758,9	
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-1.191,0		-2.681,8	
Tilgungspotenzial	53.799,2	53.799,2	37.674,8	37.674,8
Veränderungen				
Verkaufsmaßnahmen	1.052,0		-2.915,2	
im Umlaufvermögen	3.922,1		13.655,7	
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	0,3		4,8	
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-20.977,9		-1.122,3	
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	1.134,4		2.888,2	
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	0,2		-3,9	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38.930,3		50.182,1	
Aus Finanzierungstätigkeit				
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-24.872,1	-24.872,1	-24.376,6	-24.376,6
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		28.927,1		13.298,2
Rückführung von Gesellschafterdarlehen			0,0	
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	13.840,8		964,5	
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-15.299,5		-10.542,7	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-26.330,7		-33.954,8	
Aus Investitionstätigkeit				
Investitionen in				
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-14.971,3		-37.037,9	
Finanzanlagen	-610,0		-2.837,9	
Abgänge von				
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	13.381,7		14.354,7	
Finanzanlagen	6.462,2		6.965,8	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	4.262,7		-18.555,3	
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	16.862,2		-2.328,0	
Entwicklung des Finanzmittelbestandes				
Stand 1. Januar	18.373,0		20.701,0	
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	16.862,2		-2.328,0	
Stand 31. Dezember	35.235,2		18.373,0	



Jahresabschlüsse des Konzerns und der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Bilanz – Konzern	56
Bilanz – STADT UND LAND	58
Gewinn- und Verlustrechnung – Konzern	60
Gewinn- und Verlustrechnung – STADT UND LAND	61
Anhang zum Jahresabschluss des Konzerns und der STADT UND LAND	62
Entwicklung des Anlagevermögens – Konzern	76
Entwicklung des Anlagevermögens – STADT UND LAND	78
Verbindlichkeitspiegel – Konzern	80
Verbindlichkeitspiegel – STADT UND LAND	81
Bestätigungsvermerk – Konzern	82
Bestätigungsvermerk – STADT UND LAND	83

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Konzern

AKTIVA	31. 12. 2012 €	31. 12. 2011 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.765.773,67	2.722.047,93
	<u>2.765.773,67</u>	<u>2.722.047,93</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.430.344.715,15	1.461.900.320,16
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.730.013,83	36.355.107,42
3. Grundstücke ohne Bauten	10.087.266,39	8.278.366,42
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	4.741.660,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.192.878,18	3.405.934,78
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.923.895,12	1.911.168,67
7. Anlagen im Bau	686.060,40	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	676.471,06	104.758,61
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	23.624.310,98
	<u>1.486.399.063,19</u>	<u>1.540.321.627,10</u>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	1.891.953,00	1.891.953,00
2. Sonstige Ausleihungen	48.876.585,97	54.586.050,71
	<u>50.768.538,97</u>	<u>56.478.003,71</u>
Anlagevermögen gesamt	<u>1.539.933.375,83</u>	<u>1.599.521.678,74</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	4.447.922,19	6.132.528,36
2. Unfertige Leistungen	70.896.882,65	66.702.012,53
3. Andere Vorräte	1.336.383,06	1.139.619,46
	<u>76.681.187,90</u>	<u>73.974.160,35</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.573.520,98	3.500.770,20
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	282.437,81	346.128,97
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	122.198,90	135.307,66
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.270,37	31.737,20
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	61.563,38	56.138,57
6. Sonstige Vermögensgegenstände	7.836.541,70	5.120.095,57
	<u>11.890.533,14</u>	<u>9.190.178,17</u>
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	48.257.662,72	36.418.896,61
Umlaufvermögen gesamt	<u>136.829.383,76</u>	<u>119.583.235,13</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	1.793.387,28	1.859.340,59
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	87.544,61	925.896,12
	<u>1.880.931,89</u>	<u>2.785.236,71</u>
D. Aktive latente Steuern		
Aktive latente Steuern	141.830,07	138.252,84
Bilanzsumme	<u>1.678.785.521,55</u>	<u>1.722.028.403,42</u>

PASSIVA	31. 12. 2012 €	31. 12. 2011 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	165.020.550,00	165.020.550,00
II. Kapitalrücklage	541.330,55	541.330,55
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.474.779,39	58.593.413,93
IV. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	36.644.603,26	28.104.907,92
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	90.972.228,89	69.309.421,44
4. Besondere Gewinnrücklagen	13.800.412,48	13.204.168,59
	153.639.199,51	122.840.452,83
V. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	21.963.077,57	24.251.316,23
2. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-8.539.695,34	-2.406.978,61
3. Einstellungen in die besonderen Gewinnrücklagen	-477.609,35	-181.530,17
	12.945.772,88	21.662.807,45
Eigenkapital gesamt	390.621.632,33	368.658.554,76
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.129.979,00	1.168.276,00
2. Steuerrückstellungen	1.541.143,44	4.790.796,80
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	30.669.319,06	32.702.042,00
4. Sonstige Rückstellungen	42.639.430,51	58.891.794,45
	75.979.872,01	97.552.909,25
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.128.723.349,31	1.171.521.433,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00	1.156.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	75.097.613,81	76.069.366,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.728.468,36	2.674.767,54
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	15.540,78	16.362,04
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.761.001,28	4.314.328,05
7. Sonstige Verbindlichkeiten	241.641,76	60.343,33
davon aus Steuern:	0,00 €	
	(Vorjahr 8.980,23 €)	
	1.212.179.615,30	1.255.812.600,94
D. Rechnungsabgrenzungsposten	200,00	136,56
E. Passive latente Steuern		
Passive latente Steuern	4.201,91	4.201,91
Bilanzsumme	1.678.785.521,55	1.722.028.403,42

Bilanz zum 31. Dezember 2012

STADT UND LAND

AKTIVA	31. 12. 2012 €	31. 12. 2011 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.765.436,27	2.721.163,11
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	875.496.314,15	896.595.532,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.486.075,32	30.984.867,05
3. Grundstücke ohne Bauten	3.044.702,25	1.679.944,69
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	4.741.660,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.526.351,18	2.695.907,78
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	724.245,32	676.453,41
7. Anlagen im Bau	686.060,40	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	676.471,06	104.758,61
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	23.624.288,19
	917.397.982,74	961.103.412,26
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	197.978.628,19	134.067.143,04
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.653.276,30	11.031.916,63
3. Beteiligungen	1.891.952,00	1.891.952,00
4. Sonstige Ausleihungen	46.412.866,08	51.892.937,02
	256.936.722,57	198.883.948,69
Anlagevermögen gesamt	1.177.100.141,58	1.162.708.524,06
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	4.480.883,00	5.532.916,76
2. Unfertige Leistungen	45.873.268,88	42.561.853,72
3. Andere Vorräte	1.313.866,93	1.113.321,81
	51.668.018,81	49.208.092,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.387.351,83	2.427.002,92
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	250.950,31	220.878,97
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	121.471,38	98.457,64
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	53,29	750,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.530.548,03	12.378.081,74
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	61.563,38	56.004,37
7. Sonstige Vermögensgegenstände	6.473.489,09	4.260.674,35
	23.825.427,31	19.441.849,99
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	35.235.230,32	18.373.016,90
Umlaufvermögen gesamt	110.728.676,44	87.022.959,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	1.793.387,28	1.859.340,59
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	846,30	1.099,29
	1.794.233,58	1.860.439,88
Bilanzsumme	1.289.623.051,60	1.251.591.923,12

PASSIVA	31. 12. 2012 €	31. 12. 2011 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	165.020.550,00	165.020.550,00
II. Kapitalrücklage	541.330,55	541.330,55
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.474.779,39	58.474.779,39
IV. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	36.644.603,26	28.104.907,92
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	90.972.228,89	69.309.421,44
	139.838.787,03	109.636.284,24
V. Bilanzgewinn	76.857.258,03	21.662.807,45
Eigenkapital gesamt	440.732.705,00	355.335.751,63
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.129.979,00	1.168.276,00
2. Steuerrückstellungen	1.333.651,21	4.788.310,55
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	30.668.819,06	32.701.542,00
4. Sonstige Rückstellungen	30.940.843,92	47.584.090,08
	64.073.293,19	86.242.218,63
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	730.770.151,35	757.119.296,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00	1.156.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	48.110.385,67	46.741.099,66
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.759.045,94	1.711.414,47
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	13.736,30	13.736,30
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.374.526,45	2.940.736,88
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	162.886,69	302.996,59
8. Sonstige Verbindlichkeiten	14.121,01	28.647,48
davon aus Steuern:	0,00 €	
	(Vorjahr 8.941,87 €)	
	784.816.853,41	810.013.927,96
D. Rechnungsabgrenzungsposten	200,00	24,90
Bilanzsumme	1.289.623.051,60	1.251.591.923,12

Gewinn- und Verlustrechnung Konzern – für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012 €	2011 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	233.606.900,78	230.124.647,98
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.473.212,00	1.686.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	2.507.854,63	2.600.614,53
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	784.365,43	813.656,22
	<u>238.372.332,84</u>	<u>235.225.418,73</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<u>3.034.596,36</u>	-1.905.828,30
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>41.409.937,26</u>	30.442.414,25
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-105.068.571,78	-104.685.482,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-163.564,22	-206.840,20
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.251.066,50	-1.290.435,68
	<u>-106.483.202,50</u>	<u>-106.182.757,94</u>
5. Rohergebnis	<u>176.333.663,96</u>	<u>157.579.246,74</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-21.503.863,34	-21.646.003,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.418.575,47	-5.796.596,04
davon für Altersversorgung	1.260.368,85 € (Vorjahr 1.303.307,98 €)	
	<u>-26.922.438,81</u>	<u>-27.442.599,48</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-72.553.366,38</u>	-48.496.864,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-12.566.444,84</u>	-11.782.331,79
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	<u>-6.500,00</u>	-382.762,47
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	<u>1.800.787,90</u>	2.008.737,10
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>574.203,14</u>	758.836,58
davon Erträge aus Abzinsungen	24.889,48 € (Vorjahr 22.712,15 €)	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-42.967.836,83</u>	-45.616.825,09
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	1.642.082,55 € (Vorjahr 3.810.057,26 €)	
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>23.692.068,14</u>	<u>26.625.437,27</u>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-1.675.794,82</u>	-2.318.980,19
15. Sonstige Steuern	<u>-53.195,75</u>	-55.140,85
16. Jahresüberschuss	<u>21.963.077,57</u>	<u>24.251.316,23</u>
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-8.539.695,34	-2.406.978,61
b) in die besonderen Gewinnrücklagen	-477.609,35	-181.530,17
	<u>-9.017.304,69</u>	<u>-2.588.508,78</u>
18. Bilanzgewinn	<u>12.945.772,88</u>	<u>21.662.807,45</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

STADT UND LAND – für die Zeit

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	€	2012 €	2011 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	151.950.488,43		149.338.075,82
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.347.212,00		1.475.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	462.090,69		426.480,19
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.737.133,57		9.542.619,46
		164.496.924,69	160.782.675,47
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.259.381,40	-1.549.798,90
3. Sonstige betriebliche Erträge		91.100.915,85	20.172.082,21
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-71.006.447,22		-70.749.119,44
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-5.536,46		-196.829,46
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-980.118,78		-1.086.386,42
		-71.992.102,46	-72.032.335,32
5. Rohergebnis		185.865.119,48	107.372.623,46
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-16.842.409,84		-17.200.818,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-4.464.125,96		-4.838.344,43
davon für Altersversorgung	1.117.895,25 € (Vorjahr 1.170.569,23 €)		
		-21.306.535,80	-22.039.162,70
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-55.184.796,38	-33.524.596,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-11.919.910,62	-10.311.135,26
9. Erträge aus Gewinnabführung		12.837.581,91	10.868.123,69
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.035.940,25	2.247.519,05
davon aus verbundenen Unternehmen	326.724,31 € (Vorjahr 337.873,69 €)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		414.973,19	547.107,57
davon Erträge aus Abzinsungen	13.123,21 € (Vorjahr 0,00 €)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-6.500,00	-373.130,73
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-26.182.361,50	-28.472.883,60
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	1.332.000,83 € (Vorjahr 2.529.379,82 €)		
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		86.553.510,53	26.314.465,08
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.144.877,45	-2.232.212,43
16. Sonstige Steuern		-11.679,71	-12.466,59
17. Jahresüberschuss		85.396.953,37	24.069.786,06
18. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		-8.539.695,34	-2.406.978,61
19. Bilanzgewinn		76.857.258,03	21.662.807,45

Anhang zum Jahresabschluss des Konzerns und der STADT UND LAND

A. Allgemeine Angaben

Der Konzern- und der Einzelabschluss der STADT UND LAND sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den Vorschriften des GmbHG 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 und des Mutterunternehmens entsprechen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Zur besseren Transparenz wurde das Gliederungsschema um die Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ ergänzt.

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.

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

Die STADT UND LAND ist mehrheitlich wie folgt beteiligt:

KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Gezeichnetes Kapital T€	Nominal T€	Prozentual %	Buchwert 31.12.2012 T€	Jahresergebnis 2012 T€
Unmittelbare Beteiligungen der Muttergesellschaft					
WoGeHe	28.120,6	28.120,6	100,0	190.251,2	11.764,6 ¹⁾
WoBeGe	6.646,8	6.646,8	100,0	6.902,4	630,4
Facility	25,0	25,0	100,0	825,0	1.073,0 ¹⁾
	34.792,4	34.792,4		197.978,6	

¹⁾ vor Ergebnisabführung an die STADT UND LAND

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 2012 in der Konzernbilanz im Bilanzposten Beteiligungen ausgewiesen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Gezeichnetes/ Gesellschafts- kapital T€	Nominal T€	Prozentual %	Buchwert 31.12.2012 T€
Unmittelbare Beteiligungen der Muttergesellschaft				
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	1.533,9	766,9	50,0	1.892,0
Grundstücksgesellschaft Weichselstraße GbR STADT UND LAND Fonds 1, Berlin	3.650,6	35,8	1,0	0,0
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	50,0	25,0	50,0	0,0
Mittelbare Beteiligung über die Tochtergesellschaften				
Grundstücksgesellschaft Weichselstraße GbR STADT UND LAND Fonds 1, Berlin	3.650,6	10,2	0,3	0,0

Die Klassifizierung der SIWOG 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. Die SIWOG erzielte im Vorjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 86,1 T€.

Im ersten Quartal 2012 erwarb die STADT UND LAND 50% des von der SOPHIA Holding GmbH gehaltenen Anteils in Höhe von 6,5 T€. Dieser wurde aufgrund der Wertermittlung nach dem Discounted Cashflow-Verfahren abgeleitet und aus den prognostizierten Zahlungsüberschüssen basierend auf den Planansätzen (fünf Jahre) der SOPHIA Berlin GmbH komplett abgewertet, sodass der Beteiligungswert zum 31. Dezember 2012 mit 1 € bilanziert wurde. Die SOPHIA erzielte im Vorjahr einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 10,4 T€.

Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

In dem gemäß § 290 HGB aufzustellenden Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 sind die Jahresabschlüsse der Gesellschaften WoGeHe, WoBeGe und Facility mit übereinstimmendem Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 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. 1 HGB a.F.) durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung.

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

Zum 31. Dezember 2012 bestanden zwischen dem Mutterunternehmen und den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sowie zwischen den verbundenen Unternehmen Forderungen und Verbind-

lichkeiten. Eine Eliminierung gegenseitiger Forderungen, Ausleihungen und Verbindlichkeiten nach § 303 HGB ist in Höhe von 25.403,4 T€ vorgenommen worden.

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

Eine Zwischenergebniseliminierung aus konzerninternen Grundstücksgeschäften der Vorjahre wurde vorgenommen. Die 2011 erfolgte konzerninterne Veräußerung der Fotovoltaikanlagen erfolgte zum Buchwert in Höhe von 753,5 T€; eine Zwischengewinneliminierung entfiel.

Im Geschäftsjahr 2012 sind in den Gewinn- und Verlustrechnungen des Mutterunternehmens sowie der verbundenen Unternehmen gegenseitige Aufwendungen und Erträge enthalten. Demgemäß sind Verrechnungen nach § 305 HGB in Höhe von 17.611,5 T€ (ohne EAV) 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 (Fotovoltaik-Anlagen)	5,0%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0% bis 33,3%

Die Aktivierung von im Geschäftsjahr angeschafften abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern mit Netto-Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € in einem Sammelposten und dessen einheitliche Abschreibung über fünf Jahre mit jeweils 20% (Poolabschreibung), die ab dem Jahr 2011 nur noch als Wahlrecht besteht, wird fortgeführt.

Die Modernisierungsaufwendungen für im Bau befindliche Bestandsobjekte werden überwiegend in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und mit Geschäftsbauten ausgewiesen.

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

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 10.653,3 T€.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich der Wertabschläge für erkennbare Einzelrisiken bewertet. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen sind abgeschrieben worden.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellte Geldbeschaffungskosten werden teils über den Zeitraum der Zinsbindung linear, aber auch über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben. Bei den übrigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen.

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 mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt worden.

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 5,05 % 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.

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 27,5 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €, für die STADT UND LAND 23,5 Mio. €, Vorjahr: 2,2 Mio. €), die WoGeHe 3,8 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) und die WoBeGe 0,2 Mio. € (Vorjahr: keine) vorgenommen worden. Diese gliedern sich nach:

Eintragung von Dienstbarkeiten/Leitungsrechte für Grund und Boden (Flurstücke nach §9 GBBerG belastet)	622,6 T€
Überprüfung der Werthaltigkeit des Immobilienbestandes für Grund und Boden und Gebäude	26.889,0 T€

Zuschreibungen (Wertaufholungen) in Höhe von 7,5 Mio. € (davon STADT UND LAND 0,4 Mio. €, WoGeHe 7,1 Mio. €) wurden durchgeführt. Bei den betroffenen Objekten war der Grund der dauernden Wertminderung aufgrund der positiven Ertragswertentwicklung entfallen.

Im Einzelabschluss der STADT UND LAND wurden 2012 Zuschreibungen in Höhe von 63.911,5 T€ auf den Beteiligungsbuchwert der WoGeHe vorgenommen. Der Bewertung der Beteiligung lag ein externes Gutachten der Domus AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, zugrunde.

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

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 70.896,9 T€ (davon entfallen 45.873,3 T€ auf die STADT UND LAND) enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten. Mit dem erstmaligen Abruf der Abgrenzung der Nebenkosten mittels SAP erfolgt in dieser Position kein gesonderter Ausweis der Wertberichtigung auf Leerstand mehr.

Bei den Forderungen aus Vermietung sind aktivische Wertberichtigungen in Höhe von 877,2 T€ abgesetzt worden. Der Anteil der STADT UND LAND beläuft sich dabei auf 593,9 T€.

In den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind diverse Forderungen aus Kaufpreisen im Rahmen der Privatisierung (Anlagevermögen 274,8 T€, davon STADT UND LAND 251,0 T€) sowie aus der Veräußerung von Eigentumsmaßnahmen (Umlaufvermögen 10,2 T€ der WoGeHe) bilanziert.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 14.530,5 T€ beinhalten im Einzelabschluss der STADT UND LAND insbesondere Forderungen gegen die Tochtergesellschaft WoGeHe 1.063,0 T€ (Vorjahr: 836,7 T€) aus der Geschäftsbesorgung und die Ergebnisabführung in Höhe von 11.764,6 T€ (Vorjahr: 9.688,4 T€) sowie Forderungen gegen die WoBeGe aus Mietsonder- und Fremdverwaltung sowie aus Verwaltungsleistungen mit 484,9 T€ (Vorjahr: 527,7 T€) Die Forderungen gegen die Facility (1.090,0 T€; Vorjahr: 1.205,3 T€) resultieren mit 1.073,0 T€ (Vorjahr: 1.179,7 T€) aus der Ergebnisabführung.

Die STADT UND LAND übt seit dem 1. Oktober 2002 die Geschäftsbesorgung für die WoGeHe aus. 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 gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen die Verwaltungsleistungen für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOGGE mit 61,6 T€ (Vorjahr: 56,0 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten als wesentliche Größen Forderungen gegen die Investitionsbank Berlin (IBB) aus Zinssubventionen in Höhe von 901,9 T€, aus Restkaufgeldern in Höhe von 376,0 T€ und Forderungen gegen das Finanzamt über 704 T€ (STADT UND LAND).

Die Forderungen gegen die Versorger aus den Gestattungsverträgen für Leitungsrechte gemäß §9 GBBerG wurden im Geschäftsjahr 2012 (für 100 Entschädigungsangebote) durch die Treuhandstelle des Verbandes Berliner- und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH (BBT) geprüft. Nach gegenwärtiger Einschätzung werden diese im Geschäftsjahr 2013 zum Abschluss gebracht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten ferner mit 3.727,3 T€ Ansprüche aus der WEG-Instandhaltungsrücklage, die auf Grundlage des BFH-Urteils vom 05. 10. 2011 IR 94/10 erstmalig zum 31. Dezember 2012 gebildet wurden. Davon entfallen 2.812,6 T€ auf die STADT UND LAND, 872,7 T€ auf die WoGeHe und 42,0 T€ auf die WoBeGe.

Für das Geschäftsjahr 2012 sind unterwegs befindliche flüssige Mittel in Höhe von 915,1 T€ aus dem jahresübergreifenden Einzug der Aktivdarlehen zu bilanzieren (STADT UND LAND).

FORDERUNGSSPIEGEL	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	3.573,5	0,0	2.387,3	0,0
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	282,4	0,0	251,0	0,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	122,2	0,0	121,5	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14,3	0,0	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,0	0,0	14.530,5	0,0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	61,6	0,0	61,6	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	7.836,5	109,5	6.473,5	0,0
Gesamt (Vorjahreszahl in Klammern)	11.890,5 (9.190,2)	109,5 (133,5)	23.825,4 (19.441,8)	0,0 (0,0)

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

Aus einer im Jahr 2003 abgeschlossenen Zinssicherungsvereinbarung in Form einer Höchstsatz-Vereinbarung für Finanztermingeschäfte sind Gebühren für Zinscaps angefallen, die unter den anderen Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen sind. Die im Jahr 2003 gezahlte Prämie (1.080,0 T€) wird über die Zinssicherungsfrist aufgelöst (zum 31. Dezember 2012: 87,0 T€; Vorjahr: 173 T€). 2012 wurde das VKB-Darlehen Branitzer Platz vollständig außerplanmäßig getilgt und der für die Bearbeitungsgebühren gebildete Rechnungsabgrenzungsposten aufgelöst (749,9 T€).

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von 141,8 T€ resultieren u. a. aus aktiven (890,6 T€) und passiven (420,5 T€) Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen aus der konzerninternen Veräußerung 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 Körperschaftsteuersatz von 15% sowie dem Solidaritätszuschlag von 5,5%.

Der Konzerneigenkapitalspiegel 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 85.397,0 T€ ist gemäß Gesellschaftsvertrag der zehnte Teil des Jahresüberschusses der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt worden (8.539,7 T€). Der verbleibende Jahresüberschuss wird im Bilanzergebnis dargestellt. Dem Gesellschafter wird vorgeschlagen, diesen Betrag (76.857,3 T€) den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Konzern-Eigenkapitalspiegel/Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

EIGENKAPITALVERÄNDERUNG	Gezeichnetes Kapital €	Kapitalrücklage €	Sonder-rücklage DMBilG €	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital €	Konzern-bilanzergebnis €	Gesamt €
31. 12. 2011/01. 01. 2012	165.020.550,00	541.330,55	58.593.413,93	122.840.452,83	21.662.807,45	368.658.554,76
Berichtigung nach § 36 DMBilG			-118.634,54		118.634,54	0,00
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage				8.539.695,34	-8.539.695,34	0,00
Dotierung anderer Gewinnrücklagen				21.662.807,45	-21.662.807,45	0,00
Dotierung besonderer Gewinnrücklagen				596.243,89	-596.243,89	0,00
Konzern-Jahresüberschuss					21.963.077,57	21.963.077,57
31. 12. 2012	165.020.550,00	541.330,55	58.474.779,39	153.639.199,51	12.945.772,88	390.621.632,33

Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 1.130,0 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, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt, zugrunde gelegt (gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Die Berücksichtigung von Lohn- und Gehalts- sowie Preisentwicklungen erfolgte anhand der anzuwendenden Tarifverträge bzw. des Verbraucherpreisindex 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 1.541,1 T€ beinhalten unter anderem die voraussichtliche Steuerbelastung für die Jahre 2011 (49,9 T€) und 2012 (1.265,0 T€) der Organträgerin STADT UND LAND aus Körperschaft- und Gewerbesteuer und sind nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt.

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 2012 bestehen Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 30.669,3 T€, welche auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfallen. Diese Rückstellungen unterliegen entsprechend der Übergangsregelung des EGHGB keiner Abzinsung und Dynamisierung.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von 42.639,4 T€ spiegelt sich die zukunftsorientierte Risikoabschirmung des Konzerns wider. Als wesentliche Positionen sind dabei enthalten:

RÜCKSTELLUNGEN	KONZERN	STADT UND LAND
	T€	T€
Drohverluste wegen des Wegfalls der Anschlussförderung	26.479,7	20.451,6
Noch anfallende Baukosten bei Bauten des Anlage- und Umlaufvermögens sowie Erschließungskosten und Gewährleistungsmängel	838,1	829,4
Unterlassene Instandhaltung < 3 Monate	540,9	0,0
Betriebskosten	4.186,9	1.102,0
Privatrechtliche und öffentliche Instandhaltungsverpflichtungen	1.823,0	1.016,7
Archivierung	1.006,1	825,2
Restrukturierungsmaßnahmen im Rahmen geplanter Personalanpassungen	343,6	343,6
Personalkosten, Altersteilzeitvereinbarungen und Verpflichtungen aus dem Rahmensozialplan	5.562,9	5.562,9
Jahresabschluss und Veröffentlichung	497,0	259,9
Übrige ungewisse Verbindlichkeiten und Erfüllungsrückstände	1.361,2	549,5
Gesamt	42.639,4	30.940,8

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. Die zu leistende finanzielle Ausgleichszahlung in Höhe von 8,7 Mio. € ist im Geschäftsjahr erfolgt. Eine abschließende Vereinbarung mit der IBB zur Festsetzung der Minderung des Barwertes ist mit Schreiben vom 10. Mai 2012 ergangen. Der Restbetrag der Rückstellung wurde aufgelöst.

Die Rückstellung für personelle Restrukturierungsmaßnahmen (343,6 T€) beinhaltet den Abfindungsbedarf für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer.

Die Rückstellung in Höhe von 5.562,9 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

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

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 2012 unter Berücksichtigung der Ergebnisabführungsverträge (EAV) wie folgt ableiten:

KONZERNERGEBNIS 2012	T€
Jahresüberschuss der STADT UND LAND vor EAV	72.559,4
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen ohne EAV	
WoBeGe	630,4
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen mit EAV	
WoGeHe	11.764,6
Facility	1.073,0
Unkonsolidierter Jahresüberschuss	86.027,4
Zwischengewinneliminierung	-11,9
Bildung aktiver latenter Steuern	3,6
Auflösung passiver latenter Steuern	-32,1
Ergebniswirksame Konsolidierung	-112,4
Rücknahme Zuschreibung Beteiligungsansatz WoGeHe	-63.911,5
Konzern-Jahresüberschuss	21.963,1

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

PERIODENFREMDE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN	Konzern T€	STADT UND LAND T€
Erlöse/Erträge		
aus Auflösung/Inanspruchnahme Rückstellungen	11.057,5	10.213,5
aus Gutschriften, Kostenerstattungen und übrigen Erträgen	964,1	752,7
aus Zahlungseingängen auf abgeschriebene Forderungen und Auflösung der Wertberichtigung	1.133,0	713,1
aus Zinsen	10,9	6,3
Zuschreibung außerplanmäßige Abschreibungen im Anlagevermögen	7.508,3	64.340,5
Instandhaltungsrücklage WEG	2.652,7	1.942,1
Betriebskosten	-2.123,2	-2.193,6
	21.203,3	75.774,6
Aufwendungen		
für Wertminderung im Umlaufvermögen und Abschreibung von Forderungen	2.064,5	1.431,0
für Drohverluste wegen des Wegfalls der Anschlussförderung	70,2	70,0
für Löhne und Gehälter (Personalkosten)	343,6	343,6
	2.478,3	1.844,6

Im Geschäftsjahr 2012 wurden im Konzern keine außerordentlichen Erträge oder Aufwendungen erwirtschaftet. Das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 23.692,1 T€ wird durch die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und sonstigen Steuern um 1.729,0 T€ gemindert, sodass sich ein Jahresüberschuss von 21.963,1 T€ ergibt.

D. Sonstige Pflichtangaben

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	Risiko/Vorteil	Konzern T€	STADT UND LAND T€
a) Sonstige finanzielle Verpflichtungen: Es besteht eine Rückzahlungsverpflichtung aus einem für fremdverwaltete Grundstücke aufgenommenen Überziehungskredit.	Risiko der Haftung aus nicht marktorientierter Verwaltung und allgemeine Gefahrenhaftung.	521,0	186,0
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.	18.231,3	2.127,7
c) Bankguthaben Mietkautionen	Es liegt eine begrenzte Absicherung gegen Zahlungsunfähigkeit und durch Mieter verursachte Schäden an Objekten des Konzerns vor.	15.784,9	9.516,4

Finanzinstrumente

Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag im Rahmen des risikoorientierten Finanzmanagements über Bewertungseinheiten im Sinne des § 254 HGB, mit denen eine Absicherung gegen das Risiko steigender Zinsen erfolgt. Im Einzelnen handelt es sich um 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-Zinssatzswap: vertragliche Vereinbarung mit Laufzeitbeginn in der Zukunft über den Austausch von Zinszahlungsströmen für variabel verzinsten Grundgeschäfte.

Bei den zum Bilanzstichtag bestehenden Bewertungseinheiten handelt es sich um sogenannte Micro Hedges, das heißt, die Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus einem einzelnen Darlehen erfolgt jeweils durch ein einzelnes derivatives Finanzinstrument. Die nahezu 100%ige Effektivität der Micro Hedges ergibt sich aus der grundsätzlichen Übereinstimmung der laut Darlehensvertrag zu zahlenden und laut Swapvereinbarung zu empfangenden variablen Zinszahlungen, der Identität der Bezugsbeträge, der Zinsfestsetzungs- und Zahlungstermine sowie der Laufzeit zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft.

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

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument			Laufzeit Zins-sicherung	Marktwert zum 31.12.2012	Art der Bewertungs-einheit	Ermittlungs-methode	Ausgleichs-gründe	Prospektive/retrospektive Effektivität
Variable	Art	Art	Betrag T€	Art	Betrag T€	Abge-sichertes Risiko	Designa-tions-zeitraum	Betrag T€				
Zins	kontra-hierter Zahlungs-strom	Dar-lehen ¹⁾	2.401	Zins-swap ¹⁾	2.401	Zinsände-rungsrisiko	07.07 bis 07.17	-385,20	Micro Hedge	Critical Term Match-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumen-kongruenz	vollständig/vollständig
Zins	kontra-hierter Zahlungs-strom	Dar-lehen ¹⁾	44.030	Zins-swap ¹⁾	44.030	Zinsände-rungsrisiko	07.08 bis 07.28	-13.800,60	Micro Hedge	Critical Term Match-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumen-kongruenz	vollständig/vollständig
Zins	kontra-hierter Zahlungs-strom	Dar-lehen ²⁾	45.000	Zins-swap ²⁾	45.000	Zinsände-rungsrisiko	12.07 bis 12.17	-7.733,20	Micro Hedge	Critical Term Match-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumen-kongruenz	vollständig/vollständig
Zins	kontra-hierter Zahlungs-strom	Dar-lehen ²⁾	41.430	Zins-swap ²⁾	41.430	Zinsände-rungsrisiko	09.11 bis 09.41	-16.089,90	Micro Hedge	Critical Term Match-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumen-kongruenz	vollständig/vollständig
Zins	kontra-hierter Zahlungs-strom	Dar-lehen ²⁾	22.000	Zins-swap ²⁾	22.000	Zinsände-rungsrisiko	09.10 bis 09.40	-7.241,60	Micro Hedge	Critical Term Match-Methode	vollständige Laufzeit- und Volumen-kongruenz	vollständig/vollständig
Zins	kontra-hierter Zahlungs-strom	Dar-lehen ²⁾	9.108	Zins-cap ²⁾	5.989	Zinsände-rungsrisiko	12.03 bis 12.13	0,00	Micro Hedge	k. A.	k. A.	k. A.

¹⁾ STADT UND LAND, ²⁾ WoGeHe

Die beizulegenden Zeitwerte sind grundsätzlich mit der Mark to Market-Methode ermittelt worden. Bezüglich des Zinscaps wird unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ein Betrag in Höhe von 86 T€ ausgewiesen.

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:	217.943,7 T€	(davon STADT UND LAND	212.915,1 T€
		WoGeHe	5.013,5 T€)
Passive latente Steuern:	2.425,4 T€	(davon STADT UND LAND	1.912,7 T€
		WoBeGe	512,7 T€)

Es besteht ein Überhang der aktiven latenten Steuern in Höhe von 215.518,4 T€ (davon: STADT UND LAND: 211.002,4 T€). Dieser ist in erster Linie auf handels- und steuerrechtliche Bewertungsunterschiede und außerordentliche Abschreibungen des Sachanlagevermögens, auf unterschiedliche Prozentsätze der Wertberichtigung von Forderungen, auf die Bildung nur handelsrechtlich zulässiger Rückstellungen sowie auf die künftige Nutzung von gewerbe- und körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen zurückzuführen. Für die Bewertung der Differenzen wurde der Steuersatz der Muttergesellschaft STADT UND LAND zugrunde

gelegt. Dieser beträgt bei einem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410 %, einem Körperschaftsteuersatz von 15 % sowie einem Solidaritätszuschlag von 5,5 % 30,18 %. Das Wahlrecht zum Ansatz der aktiven Steuerlatenzen in der Bilanz nach HGB § 274 Abs. 1 S. 2 wird nicht in Anspruch genommen.

E. Weitere Angaben

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

ARBEITNEHMER	STADT UND LAND	WoBeGe	Facility
Angestellte	340	55	10
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	61	1	98
Auszubildende	22	6	0

Die Mitglieder des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens erhielten 15,0 T€ an Sitzungsgeldern. Die jährliche Vergütung im Jahr 2012 betrug 30,1 T€, darüber hinaus gehende Bezüge wurden nicht gezahlt. Einem Mitglied des Aufsichtsrates sind die Reisekostenaufwendungen in Höhe von 0,5 T€ erstattet worden.

Mitglied	Funktion im Aufsichtsrat	Vergütung	Sitzungsgeld	Gesamt
Dr. Christoph Landerer* Geschäftsführender Gesellschafter TRICON Unternehmensberatung GmbH	Vorsitzender Aufsichtsrat Vorsitzender Personalausschuss	5.950 €	2.678 €	8.628 €
Petra Manegold Hauptsachgebietsleiterin Vereine/Gemeinnützigkeit, Finanzamt für Körperschaften I	stellvertretende Vorsitzende Aufsichtsrat seit 29.03.2012, Mitglied Aufsichtsrat seit 09.03.2012	2.986 €	1.650 €	4.636 €
Sylvia Freudenberger Gruppenleiterin Personalentwicklung/Ausbildung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	Schriftführerin Aufsichtsrat Schriftführerin Personalausschuss	2.500 €	1.650 €	4.150 €
Heinz Buschkowsky* Bezirksbürgermeister von Neukölln, Leiter der Abteilung Finanzen und Wirtschaft	Vorsitzender Bau-/Grundstücksausschuss	4.463 €	1.785 €	6.248 €
Anita Engemann* Architektin und Projektmanagerin	Mitglied Aufsichtsrat bis 12.06.2012	1.339 €	714 €	2.053 €
Andrea Jost* Geschäftsführerin, Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts	Mitglied Aufsichtsrat seit 13.06.2012	1.636 €	536 €	2.652 €
Andreas Kloß Betriebsratsvorsitzender, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	Schriftführer Bau-/Grundstücksausschuss seit 16.07.2012, Mitglied Aufsichtsrat seit 13.06.2012	1.375 €	750 €	2.125 €
Monika Neitzel Gruppenleiterin Mietenbuchhaltung/Klagewesen, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	Schriftführerin Prüfungsausschuss Mitglied Aufsichtsrat bis 12.06.2012	1.125 €	450 €	1.575 €
Wolf Schulgen Leiter Abteilung IV, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	Vorsitzender Prüfungsausschuss	3.750 €	1.950 €	5.700 €
Torsten Ulrich Innenrevisor, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	Schriftführer Bau-/Grundstücksausschuss bis 12.06.2012, Schriftführer Prüfungs- ausschuss seit 16.07.2012	2.500 €	1.500 €	4.000 €
Professorin Ariane Waegner Hochschullehrerin, Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin		2.500 €	1.350 €	3.850 €
* Die Bezüge beinhalten 19 % Umsatzsteuer.		30.124 €	15.013 €	45.617 €

Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns, betragen im Geschäftsjahr 1.636,0 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

BEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRER	Herr Jürgen Marx €	Herr Ingo Malter €
Grundvergütung	160.000	150.000
Altersvorsorge	24.000	12.825
Betriebliche Altersvorsorge VBL	0	9.675
Prämien – variable Zieltantieme	38.855	38.855
Geldwerter Vorteil Dienstwagen	9.978	10.305
Bezüge	232.833	221.660
Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung	11.640	14.659
	244.473	236.319

Die Pensionsverpflichtungen für frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen sind mit dem versicherungsmathematischen Gutachten unter Ansatz des handelsrechtlichen Teilwertes zum 1. Januar 2010 gemäß Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz angepasst worden. Zum 31. Dezember 2012 sind 38,3 T€ der Rückstellungen als Inanspruchnahme erfasst worden; die laufenden Pensionen betragen 131,6 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

Gesellschafter	Land Berlin, 100 %	
Aufsichtsrat	Dr. Christoph Landerer Vorsitzender	Geschäftsführender Gesellschafter, TRICON Unternehmensberatung GmbH
	Petra Manegold Stellvertretende Vorsitzende seit 29.03.2012 Mitglied im Aufsichtsrat seit 09.03.2012	Hauptsachgebietsleiterin Vereine/Gemeinnützigkeit, Finanzamt für Körperschaften I
	Sylvia Freudenberger Schriftführerin	Gruppenleiterin Personalentwicklung/ Ausbildung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
	Heinz Buschkowsky	Bezirksbürgermeister Neukölln von Berlin, Leiter der Abteilung Finanzen und Wirtschaft Architektin und Projektmanagerin
	Anita Engelmann Mitglied im Aufsichtsrat bis 12.06.2012	
	Andrea Jost Mitglied im Aufsichtsrat seit 13.06.2012	Geschäftsführerin, Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts
	Andreas Kloß Mitglied im Aufsichtsrat seit 13.06.2012	Betriebsratsvorsitzender, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
	Monika Neitzel Mitglied im Aufsichtsrat bis 12.06.2012	Gruppenleiterin Mietenbuchhaltung/ Klagewesen, STADT UND LAND Wohnbauten- Gesellschaft mbH
	Wolf Schulgen	Leiter Abteilung IV – Wohnungswesen, Stadterneuerung, Soziale Stadt, Senatsverwal- tung für Stadtentwicklung
	Torsten Ulrich	Innenrevisor, STADT UND LAND Wohnbauten- Gesellschaft mbH
	Professorin Ariane Waegner	Hochschullehrerin, Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin
Geschäftsführer	Ingo Malter Dipl.-Ing. Landespflege	
	Jürgen Marx Betriebswirt (VWA)	

Berlin, 11. März 2013

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Ingo Malter
Geschäftsführer



Jürgen Marx
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens – Konzern zum 31. Dezember 2012

	BRUTTOWERTE					BRUTTOWERTE	
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 01.01.2012 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zu- schrei- bungen €	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2012 €	kumulierte Abschreibungen per 01.01.2012 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	6.851.017,06	1.042.274,24	7.001,21	0,00	0,00	7.886.290,09	4.128.969,13
	6.851.017,06	1.042.274,24	7.001,21	0,00	0,00	7.886.290,09	4.128.969,13
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.441.540.641,46	10.683.150,37	8.766.954,05	23.312.255,96	0,00	2.466.769.093,74	979.640.321,30
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.319.229,66	247.738,84	0,00	0,00	0,00	68.566.968,50	31.964.122,24
3. Grundstücke ohne Bauten	13.062.913,39	1.485.690,04	254.880,92	524.332,41	0,00	14.818.054,92	4.784.546,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.741.660,06	0,00	0,00	16.103,00	0,00	4.757.763,06	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.669.590,38	0,00	1.665,76	0,00	0,00	4.667.924,62	1.263.655,60
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.029.330,89	628.364,28	581.650,59	22,79	0,00	8.076.067,37	6.118.162,22
7. Anlagen in Bau	0,00	633.011,97	0,00	53.048,43	0,00	686.060,40	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	104.758,61	624.760,88	0,00	-53.048,43	0,00	676.471,06	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	23.624.310,98	0,00	295.929,23	-23.328.381,75	0,00	0,00	0,00
	2.564.092.435,43	14.302.716,38	9.901.080,55	524.332,41	0,00	2.569.018.403,67	1.023.770.808,33
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	3.774.715,47	6.500,00	0,00	0,00	0,00	3.781.215,47	1.882.762,47
2. Sonstige Ausleihungen	54.586.050,71	603.530,00	6.312.994,74	0,00	0,00	48.876.585,97	0,00
	58.360.766,18	610.030,00	6.312.994,74	0,00	0,00	52.657.801,44	1.882.762,47
	2.629.304.218,67	15.955.020,62	16.221.076,50	524.332,41	0,00	2.629.562.495,20	1.029.782.539,93

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
Abschreibungen 01.07.1990– 31.12.2007 in 2007 § 36 DMBilG €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Abschreibungen €	auf Umbuchun- gen entfallende Abschreibungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2012 €	Buchwert zum 31.12.2012 €	Buchwert zum 31.12.2011 €
0,00	998.548,50	7.001,21	0,00	0,00	5.120.516,42	<u>2.765.773,67</u>	2.722.047,93
0,00	998.548,50	7.001,21	0,00	0,00	5.120.516,42	<u>2.765.773,67</u>	2.722.047,93
0,00	68.857.939,60	4.565.525,36	0,00	-7.508.356,95	1.036.424.378,59	<u>1.430.344.715,15</u>	1.461.900.320,16
0,00	1.872.832,43	0,00	0,00	0,00	33.836.954,67	<u>34.730.013,83</u>	36.355.107,42
0,00	7.215,35	60.973,79	0,00	0,00	4.730.788,53	<u>10.087.266,39</u>	8.278.366,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<u>4.757.763,06</u>	4.741.660,06
0,00	213.056,60	1.665,76	0,00	0,00	1.475.046,44	<u>3.192.878,18</u>	3.405.934,78
0,00	603.773,90	569.763,87	0,00	0,00	6.152.172,25	<u>1.923.895,12</u>	1.911.168,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<u>686.060,40</u>	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<u>676.471,06</u>	104.758,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<u>0,00</u>	23.624.310,98
0,00	71.554.817,88	5.197.928,78	0,00	-7.508.356,95	1.082.619.340,48	<u>1.486.399.063,19</u>	1.540.321.627,10
0,00	6.500,00	0,00	0,00	0,00	1.889.262,47	<u>1.891.953,00</u>	1.891.953,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<u>48.876.585,97</u>	54.586.050,71
0,00	6.500,00	0,00	0,00	0,00	1.889.262,47	<u>50.768.538,97</u>	56.478.003,71
0,00	72.559.866,38	5.204.929,99	0,00	-7.508.356,95	1.089.629.119,37	<u>1.539.933.375,83</u>	1.599.521.678,74

Entwicklung des Anlagevermögens

STADT UND LAND

zum 31. Dezember 2012

	BRUTTOWERTE					
	Anschaffungs- bzw. Herstellungs- kosten per 01.01.2012 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschrei- bungen €	Anschaffungs- bzw. Herstellungs- kosten per 31.12.2012 €
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände						
1. Immaterielle Vermögens- gegenstände	6.820.257,03	1.042.274,24	7.001,21	0,00	0,00	7.855.530,06
	6.820.257,03	1.042.274,24	7.001,21	0,00	0,00	7.855.530,06
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.571.954.961,55	10.556.158,73	6.261.472,37	23.312.255,96	0,00	1.599.561.903,87
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.892.718,60	247.738,84	0,00	0,00	0,00	61.140.457,44
3. Grundstücke ohne Bauten	2.107.731,28	1.482.990,04	131.976,07	0,00	0,00	3.458.745,25
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.741.660,06	0,00	0,00	16.103,00	0,00	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.909.827,74	0,00	1.665,76	0,00	0,00	3.908.161,98
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.052.096,75	384.320,64	571.016,71	0,00	0,00	5.865.400,68
7. Anlagen im Bau	0,00	633.011,97	0,00	53.048,43	0,00	686.060,40
8. Bauvorbereitungskosten	104.758,61	624.760,88	0,00	-53.048,43	0,00	676.471,06
9. Geleistete Anzahlungen	23.624.288,19	0,00	295.929,23	-23.328.358,96	0,00	0,00
	1.673.388.042,78	13.928.981,10	7.262.060,14	0,00	0,00	1.680.054.963,74
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	197.978.628,19	0,00	0,00	0,00	0,00	197.978.628,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.031.916,63	0,00	378.640,33	0,00	0,00	10.653.276,30
3. Beteiligungen	3.765.082,73	6.500,00	0,00	0,00	0,00	3.771.582,73
4. Sonstige Ausleihungen	51.892.937,02	603.530,00	6.083.600,94	0,00	0,00	46.412.866,08
	264.668.564,57	610.030,00	6.462.241,27	0,00	0,00	258.816.353,30
	1.944.876.864,38	15.581.285,34	13.731.302,62	0,00	0,00	1.946.726.847,10

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
kumulierte Abschreibungen per 01.01.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2012	Buchwert zum 31.12.2012	Buchwert zum 31.12.2011
€	€	€	€	€	€	€
4.099.093,92	998.001,08	7.001,21	0,00	5.090.093,79	2.765.436,27	2.721.163,11
4.099.093,92	998.001,08	7.001,21	0,00	5.090.093,79	2.765.436,27	2.721.163,11
675.359.429,08	51.938.850,77	2.803.698,99	-428.991,14	724.065.589,72	875.496.314,15	896.595.532,47
29.907.851,55	1.746.530,57	0,00	0,00	31.654.382,12	29.486.075,32	30.984.867,05
427.786,59	7.215,35	20.958,94	0,00	414.043,00	3.044.702,25	1.679.944,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	4.741.660,06
1.213.919,96	169.556,60	1.665,76	0,00	1.381.810,80	2.526.351,18	2.695.907,78
5.375.643,34	324.642,01	559.129,99	0,00	5.141.155,36	724.245,32	676.453,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	686.060,40	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	676.471,06	104.758,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.624.288,19
712.284.630,52	54.186.795,30	3.385.453,68	-428.991,14	762.656.981,00	917.397.982,74	961.103.412,26
63.911.485,15	0,00	0,00	-63.911.485,15	0,00	197.978.628,19	134.067.143,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.653.276,30	11.031.916,63
1.873.130,73	6.500,00	0,00	0,00	1.879.630,73	1.891.952,00	1.891.952,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.412.866,08	51.892.937,02
65.784.615,88	6.500,00	0,00	-63.911.485,15	1.879.630,73	256.936.722,57	198.883.948,69
782.168.340,32	55.191.296,38	3.392.454,89	-64.340.476,29	769.626.705,52	1.177.100.141,58	1.162.708.524,06

Verbindlichkeitspiegel Konzern zum 31. Dezember 2012

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.128.723.349,31 (1.171.521.433,77)	42.219.690,39 (43.856.583,89)	164.705.694,45 (167.809.025,59)	921.797.964,47 (959.855.824,29)	1.125.710.243,53 (1.168.501.991,72)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00 (1.156.000,00)	1.612.000,00 (1.156.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	75.097.613,81 (76.069.366,21)	75.097.613,81 (76.069.366,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.728.468,36 (2.674.767,54)	2.728.468,36 (2.674.767,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	15.540,78 (16.362,04)	15.540,78 (16.362,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.761.001,28 (4.314.328,05)	2.917.640,69 (2.945.056,46)	837.138,39 (1.365.409,39)	6.222,20 (3.862,20)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	241.641,76 (60.343,33)	241.641,76 (60.343,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.212.179.615,30 (1.255.812.600,94)	124.832.595,79 (126.778.479,47)	165.542.832,84 (169.174.434,98)	921.804.186,67 (959.859.686,49)	1.125.710.243,53 (1.168.501.991,72)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Art der Sicherung

Grundschuldeintragung	786.976,83 T€
Grundschuldeintragung und zusätzlich verbürgt	63.960,06 T€
modifizierte Ausfallbürgschaft des Landes Berlin	274.773,35 T€
	1.125.710,24 T€

Verbindlichkeitspiegel STADT UND LAND zum 31. Dezember 2012

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	730.770.151,35 (757.119.296,58)	26.984.493,91 (27.186.715,27)	97.151.267,16 (98.435.916,91)	606.634.390,28 (631.496.664,40)	728.426.114,80 (754.976.914,14)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00 (1.156.000,00)	1.612.000,00 (1.156.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	48.110.385,67 (46.741.099,66)	48.110.385,67 (46.741.099,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.759.045,94 (1.711.414,47)	1.759.045,94 (1.711.414,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	13.736,30 (13.736,30)	13.736,30 (13.736,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.374.526,45 (2.940.736,88)	1.852.688,10 (1.993.704,14)	515.616,15 (943.170,54)	6.222,20 (3.862,20)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	162.886,69 (302.996,59)	162.886,69 (302.996,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	14.121,01 (28.647,48)	14.121,01 (28.647,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	784.816.853,41 (810.013.927,96)	80.509.357,62 (79.134.313,91)	97.666.883,31 (99.379.087,45)	606.640.612,48 (631.500.526,60)	728.426.114,80 (754.976.914,14)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Art der Sicherung

Grundschuldeintragung	637.856,59 T€
Grundschuldeintragung und zusätzlich verbürgt	46.539,43 T€
modifizierte Ausfallbürgschaft des Landes Berlin	44.030,09 T€
	728.426,11 T€

Bestätigungsvermerk Konzern

Wir haben den von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, mit dem Anhang des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernanhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und dem mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten 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 mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten 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 dem mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten 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 mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten 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 mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefasste 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, den 12. März 2013

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Nienhoff
Wirtschaftsprüferin



Großmann
Wirtschaftsprüferin

Bestätigungsvermerk STADT UND LAND

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie mit dem Konzernanhang zusammengefassten Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer 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 2012 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasste Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 12. März 2013

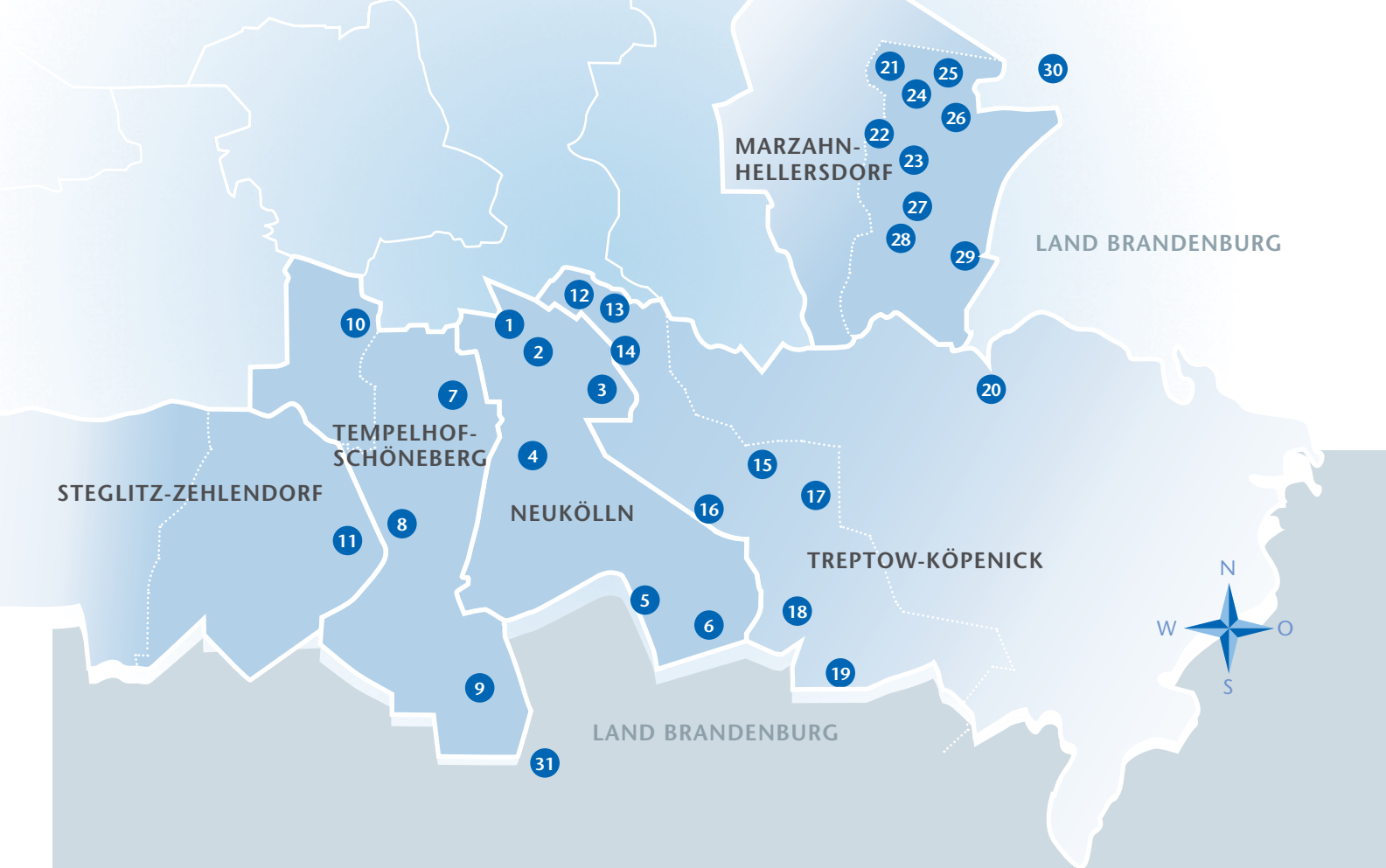
Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



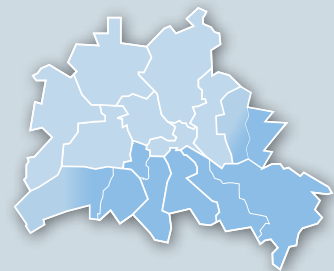
Nienhoff
Wirtschaftsprüferin



Großmann
Wirtschaftsprüferin



STADT UND LAND EIGENBESTAND Stand 31.12.2012		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten
Neukölln	1 Rollbergviertel	2.169	37
	2 Neukölln	2.646	122
	3 Am Heidekamp	427	0
	4 Britz	864	2
	5 Buckow	397	1
	6 Rudow	954	5
Tempelhof	7 Tempelhof	3.093	8
	8 Mariendorf	310	0
	9 Lichtenrade	1.935	13
Schöneberg	10 Schöneberg	731	166
Steglitz	11 Lankwitz	316	0
Treptow	12 Alt-Treptow	936	32
	13 Plänterwald	1.040	0
	14 Baumschulenweg	1.075	8
	15 Niederschöneeweide	1.064	35
	16 Johannisthal	2.112	51
	17 Adlershof	1.319	22
	18 Altglienicke	2.148	39
	19 Bohnsdorf	413	1
	Köpenick	20 Friedrichshagen	66
Hellersdorf	21 Alte Hellersdorfer Straße	625	9
	22 Kienberg-Viertel	2.192	14
	23 Graben Viertel	1.849	2
	24 Schleipfuhl	1.439	7
	25 Branitzer Karree	1.460	39
	26 Rathaus-Viertel	1.089	4
	27 Gelbes Viertel	2.867	7
	28 Rotes Viertel	3.096	59
	29 Siedlungsgebiete	50	4
	Land Brandenburg	30 Fredersdorf/Neuenhagen	390
31 Waßmannsdorf		359	22
		39.431	711



STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Geschäftsbesorgerin der WoGeHe

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH

Werbellinstraße 12

12053 Berlin

Telefon: 030 6892-0

www.stadtundland.de

Fotos:

STADT UND LAND, Denis Babenko/Fotolia,

BBU, Bernd Borchardt, BSR, Klaus Dombrowsky,

Marie Galinsky, Mira Höschler, Veera Hyvärinen,

IBB, IngImage, Christian Kruppa, Landesarchiv

Berlin

Gestaltung, Satz und Bildbearbeitung:

Weinert & Partner Werbeagentur GmbH, Berlin

Druck: trigger.medien.gmbh, Berlin



www.stadtundland.de