STADT UND LAND

GESCHÄFTSBERICHT 2013

Konzern STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Kennzahlen des Konzerns

KONZERN per 31.12. des Jahres	Angabe in	2013	2012	Veränderung absolut
Bilanzsumme	Mio. €	1.640,4	1.678,8	–38,4
Eigenkapital	Mio. €	423,8	390,6	33,2
in % Bilanzsumme	%	25,8	23,3	2,5
Jahresergebnis	Mio. €	33,2	22,0	11,2
Umsatzerlöse	Mio. €	243,8	238,4	5,4
darunter:				
Hausbewirtschaftung	Mio. €	240,7	233,6	7,1
Verkauf	Mio. €	2,3	1,5	0,8
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	32,4	30,5	1,9
Personalaufwand	Mio. €	27,0	26,9	0,1
Mitarbeiter	Anzahl	553	560	–7
Verwaltete Mieteinheiten	Anzahl	56.714	56.004	710
davon:				
STADT UND LAND	Anzahl	33.147	33.001	146
WoGeHe	Anzahl	16.233	16.292	–59
WoBeGe	Anzahl	7.334	6.711	623
Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand	Anzahl	47.460	47.363	97
Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand	m²	2.871.830	2.875.668	–3.838

Inhalt

Bericht des Aufsichtsrates **4**

Vorwort der Geschäftsführung **6**

Engagement für Berlin **8**

Stadtentwicklung 8

Umwelt 14

Soziales Engagement 20

Wirtschaftskraft 26

Lagebericht **30**

Anlage zum Lagebericht – Corporate Governance Kodex 50

Jahresabschlüsse **55**

Bestätigungsvermerke **84**

Übersicht STADT UND LAND-Eigenbestand **86**

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und mit großer Sorgfalt wahr. Er hat die Geschäftsführung bei der Führung des Konzerns beraten und ihre Tätigkeit kontrolliert. Die Geschäftsführung ist ihren Informationspflichten umfänglich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung des Konzerns sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle in der Muttergesellschaft STADT UND LAND und den Tochterunternehmen informiert. 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 2013 zu insgesamt vier Sitzungen zusammen. Ferner kamen der Prüfungsausschuss zweimal, der Bau- und Grundstücksausschuss viermal und der Personalausschuss fünfmal zusammen. Der Aufsichtsrat wurde von den Ausschussvorsitzenden über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen unterrichtet. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat bzw. der Bau- und Grundstücksausschuss im Rahmen von zwei Besichtigungstouren über die für den Neubau und den Ankauf vorgesehenen Grundstücksflächen informiert.

Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Ertrags- und 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.

Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat im Jahr 2013 intensiv mit dem Ankauf von für den Neubau geeigneten Grundstücken bzw. dem Erwerb von schlüsselfertigen Projektentwicklungen. Ferner wurden Ankaufsobjekte geprüft und die Zustimmung zum Erwerb erteilt sowie der Fortschritt von Neubauprojekten auf konzerneigenen Grundstücken regelmäßig erörtert. Auch die Vorgehensweise im Umgang mit schadstoffbelasteten Bauteilen sowie die Komplexität der Sanierung der Konzernzentrale waren Gegenstand der Sitzungen.

Neben diesen sachbezogenen Themen hat der Aufsichtsrat nach mehreren Beratungen in seiner Sitzung am 23. September 2013 den Beschluss gefasst, Herrn Marx mit sofortiger Wirkung als Geschäftsführer der STADT UND LAND abzuberufen. Im Rahmen eines zügig und konzentriert durchgeführten Bewerbungs- und Auswahlverfahrens hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2013 Frau Anne Keilholz als neue Geschäftsführerin der STADT UND LAND mit Wirkung zum 1. April 2014 berufen. Während der Interimsphase von Oktober 2013 bis März 2014 führte Herr Malter die Geschäfte in enger und regelmäßiger Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates allein.

Die zum 31. Dezember 2013 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 2013. 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 2013 – unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns sowie der Konzerngesellschaften aufzeigen. Die Jahresabschlüsse und Lageberichte wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.

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, 27. März 2014

Für den Aufsichtsrat

Dr. Christoph Landerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dr. Christoph Landerer

Vorwort der Geschäftsführung

Der Berliner Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren einen Paradigmenwechsel vollzogen. Waren die so genannten Nullerjahre noch von einem Angebotsüberhang geprägt, so übersteigt heute die Wohnungsnachfrage das Angebot. Berlinweit ist kaum noch Wohnungsleerstand zu verzeichnen.

Die STADT UND LAND wies per 31. Dezember 2013 einen Leerstand von 2,7 % aus. Das bedeutet praktisch Vollvermietung, ist der verbliebene, zum Großteil sanierungsbedingte Leerstand doch erforderlich, um überhaupt am Markt agieren zu können.

Diese positive Entwicklung ist nicht allein der Marktentwicklung geschuldet. Vielmehr ist sie das Ergebnis zusätzlicher Investitionen in die Bestände, zielgruppengerechterer Angebote und nicht zuletzt des Engagements unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie zeigt zugleich auf, vor welcher dringenden Aufgabe die Berliner Wohnungswirtschaft derzeit steht: Die Schaffung neuen Wohnraums ist das Gebot der Stunde.

Den städtischen Gesellschaften kommt dabei die anspruchsvolle Aufgabe zu, für soziale Ausgewogenheit innerhalb des Gesamtberliner Wohnungsportfolios zu sorgen. Das bedeutet, auch in attraktiven Wohnlagen bezahlbare Mietwohnungen bereitzustellen, immer unter der Prämisse betriebswirtschaftlicher Vernunft.

Wir gehen die Erweiterung unseres Portfolios ambitioniert an. Durch Ankauf und Neubau werden wir unser Angebot um rund 4.000 Mietwohnungen ergänzen und hier circa 500 Millionen Euro investieren.

Ebenso wichtig wie die Angebotserweiterung ist im Hinblick auf eine nachhaltige Unternehmenspolitik die Weiterentwicklung der vorhandenen Bestände. In unserem mit rund 1.600 Wohnungen größten Sanierungsprojekt John-Locke-Siedlung konnten wir im Berichtsjahr die ersten Meilensteine setzen: Wir eröffneten die Info-Box zur Mieter-Information und stellten den ersten Bauabschnitt fertig, und die Verbesserung der Wohnqualität ist den Anwohnern nun anhand der fertiggestellten Häuser sichtbar.

Ein weiteres Leuchtturmprojekt, die riesige Fotovoltaikanlage auf 50 Dächern des Gelben Viertels in Berlin-Hellersdorf, konnte im Berichtsjahr fertiggestellt werden. Nun starten wir gemeinsam mit dem Ökostrom-Anbieter LichtBlick die Direktvermarktung des Solarstromes an die Mieter, ein Projekt, das bundesweit Beachtung findet.

Unser kontinuierliches Engagement für den Bezirk am östlichen Rand Berlins stößt auf Anerkennung. So erhielt die STADT UND LAND für zwölf Jahre zielgruppenorientiertes Marketing in Hellersdorf eine Nominierung für den Immobilien-Manager-Award 2013. Die Hellersdorfer Wohntheke, an der wir federführend beteiligt sind, wurde – als eines von zehn Projekten aus 171 Bewerbungen – mit dem Preis „Soziale Stadt“ ausgezeichnet.

Intern lag ein Schwerpunkt auf der Einführung eines betrieblichen Gesundheitsmanagements, das Beratungsangebote eines Familienservices mit einbezieht. Wichtig für unser Selbstverständnis und für die Evaluierung der internen Restrukturierungsmaßnahmen der letzten Jahre war die im Berichtsjahr durchgeführte Mitarbeiterbefragung. Eine hohe Teilnehmerquote sowie die positiven Bewertungen sprechen für ein gutes Betriebsklima.

Davon werden wir auch in diesem Jahr profitieren, in dem unter anderem die Sanierung unserer Konzernzentrale ansteht. Die – vorübergehende – dezentrale Verlagerung von circa 200 Arbeitsplätzen verstehen wir als Nagelprobe für das Funktionieren unserer innerbetrieblichen Abläufe – und als Chance, sie hier und dort zu überdenken.

2014 steht uns das 90. Firmenjubiläum ins Haus. Aus diesem Anlass haben wir die Aktion „90 Jahre STADT UND LAND – 90 gute Taten“ ins Leben gerufen. Mit ehrenamtlichen Einzelaktionen in den Kiezen werden unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine Hommage an den sozialen Gründungsgedanken der STADT UND LAND erbringen und unser traditionelles Selbstverständnis von einem sozialen Miteinander dokumentieren – im Sinne des Gemeinwohls unserer Stadt und ihrer Bewohner.

Berlin, März 2014

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Ingo Malter
Geschäftsführer

Im Geschäftsjahr 2013 erwarb die STADT UND LAND Grundstücksflächen mit einer Kapazität von circa 500 Wohnungen und 40 Gewerbeeinheiten.

Die Situation auf dem Berliner Immobilienmarkt ist von einem Nachfrageüberhang bei preiswertem Wohnraum gekennzeichnet. Wir stellen uns dieser Entwicklung mit einer moderaten Erweiterung unseres Angebotsportfolios.

Stadtentwicklung

Berlin baut.

Michael Müller, Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, über Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten.

Symbolischer Spatenstich für das Bauvorhaben Sterndamm am 5. Mai 2014. V.l.n.r.: STADT UND LAND-Geschäftsführer Ingo Malter, Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Christoph Landerer, STADT UND LAND-Geschäftsführerin Anne Keilholz, Senator Michael Müller und der Treptower Bezirksstadtrat Rainer Hölmer

2012 hat der Senat mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" vereinbart, um preiswerten Wohnraum für Berlin zu schaffen. Wie sind Sie seither vorangekommen?

Unser erklärtes Ziel ist es, den Bestand an städtischen Wohnungen deutlich zu erhöhen: von 270.000 sollte er bis 2016 auf 300.000 Wohnungen ansteigen. Mittlerweile sind bereits 285.000 Wohnungen in Landeshand und es bestehen Neubaupläne für weitere 6.000 Wohnungen, mit ersten Bauvorhaben wurde begonnen, das erste Bauprojekt ist bereits fertig.

An welche Bevölkerungsschichten richten sich die neuen Wohnungsangebote?

Die stadteigenen Wohnungsbaugesellschaften orientieren sich an ihrem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen. Sie bauen Wohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein, sie bauen kleinere Single-Wohnungen, barrierefreie Wohnungen und Wohnungen für Familien. Die Vielfalt und die energetische Qualität der Bauten entsprechen unserer Vorstellung eines Wohnungsneubaus, der eine soziale Mischung der Quartiere ermöglicht.

Wie unterstützt das Land die Wohnungsbaugesellschaften bei der Umsetzung der Neubaupläne?

» *Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen* «

Den Gesellschaften stehen in den nächsten Jahren 775 Millionen Euro für den Neubau landeseigener Wohnungen zur Verfügung. Außerdem haben wir für den Wohnungsbau ein Förderprogramm mit 320 Millionen Euro aufgelegt. Damit entstehen in den nächsten Jahren je 1.000 Neubauwohnungen zu sozial verträglichen Mieten. Weil eine Stadt wie Berlin das Engagement unterschiedlicher Akteure braucht, stehen die Mittel hauptsächlich den städtischen Gesellschaften, in kleinem Umfang aber auch Wohnungsgenossenschaften und privaten Investoren zur Verfügung.

In den letzten Jahren gab es Forderungen nach einer Änderung der Liegenschaftspolitik des Landes. Was hat sich in dieser Richtung getan?

Es wird eine intensivere Vergabe landeseigener Grundstücke an städtische Wohnungsbaugesellschaften geben. Außerdem gilt nicht mehr wie bisher das Höchstpreisverfahren, sondern wir arbeiten mit Konzeptverfahren gerade dann, wenn es um Wohnungsbau geht. Die Bewertung wird sich dann nur zu kleineren Teilen aus dem Preis und zu großen Teilen aus stadtentwicklungspolitischen Kriterien ergeben. Oder anders gesagt: Den Zuschlag für ein Grundstück erhält nicht unbedingt der Meistbietende, sondern derjenige mit dem zukunftsfähigsten Entwicklungskonzept.

Bauvorhaben Sterndamm

Visualisierung des Bauvorhabens aus der Gartenperspektive

ZAHLEN UND FAKTEN

GENERATIONEN-ÜBERGREIFENDES WOHNEN

Sterndamm 89/91,
Winckelmannstraße 10
12487 Berlin-Treptow
Ortsteil Johannisthal

31 Wohnungen und
eine Einheit für betreutes Wohnen

Grundstücksgröße: **3.051** m²

Wohnfläche: ca. **3.176** m²

Wohnungsgrößen: ca. **50 bis 100** m²

Baukosten: ca. **7 Mio.** €

Baustart: **Mai 2014**

Am Sterndamm haben die Bauarbeiten begonnen.

Meilenstein im Projekt John-Locke-Siedlung

Monatelang eine unter Hüllen verborgene Großbaustelle, konnte das Gebäude in der John-Locke-Straße 21 planmäßig im November 2013 abgerüstet werden. Das innen und außen komplett sanierte Hochhaus bietet einen Vorgeschmack auf das künftige Erscheinungsbild der ganzen Siedlung.

ZAHLEN UND FAKTEN

Hochhaus John-Locke-Straße 21

102 Wohnungen komplett saniert

Investitionsvolumen: ca. **4 Mio.** €

Gesamtprojekt:

sanierungsbedürftige Wohnungen: **1.604**

Gewerbeobjekte: **13**

Grünfläche: **78.000** m²

Bauzeit: **2013 – 2018**

Gesamtinvestition: rund **70 Mio.** €

Mit der Fertigstellung der Sanierungsarbeiten am Hochhaus John-Locke-Straße 21 kehrte für die Mieterinnen und Mieter wieder Ruhe ein. Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen hatten sie ihre Wohnungen für mehrere Wochen verlassen müssen. Dank der intensiven Mieterbetreuung klappten die Umzüge weitgehend problemlos und der Bauplan konnte eingehalten werden. STADT UND LAND-Geschäftsführer Ingo Malter: „Wir wissen, was wir unseren Mieterinnen und Mietern hier zumuten, da wäre jede Bauverzögerung besonders ärgerlich gewesen. Aber die Sanierung war dringend erforderlich und wird den Bewohnern viele Vorteile bringen. Endlich ist nun auch für alle sichtbar, welche Qualität die Siedlung nach Abschluss der Sanierungsarbeiten haben wird."

Die John-Locke-Siedlung entstand in den 1960er Jahren als eines der größten Wohnbauprojekte im Süden Berlins. Mehr als 3.500 Berlinerinnen und Berliner haben hier ihr Zuhause.

Von 2013 bis 2018 ist die Siedlung das größte Sanierungsprojekt und damit ein wesentlicher Investitionsschwerpunkt der STADT UND LAND.

Hier werden 1.604 Wohnungen sowie 13 Gewerbeeinheiten komplett saniert und instand gesetzt. Die STADT UND LAND investiert hierfür rund 70 Millionen Euro. Nach Abschluss der Sanierung im Jahr 2018 sollen durch Umstellung der Energieträger und Wärmedämmmaßnahmen insgesamt 2.142 Tonnen CO_2 pro Jahr eingespart werden.

Ausgewählte Projekte 2013

TREPTOW

DÖRPFELDSTRASSE 59, 61

24 Wohnungen
Altbau, Baujahr **1958**
Komplettsanierung
Investitionssumme: ca. **1,2 Mio.** €

NEUKÖLLN

WISSMANNSTRASSE 48/HASENHEIDE 115

19 Wohnungen, **3** Gewerbeeinheiten
Altbau, Baujahr **1896**
Komplettsanierung
Investitionssumme: ca. **2,1 Mio.** €

HELLERSDORF

GELBES VIERTEL

Neue Grottkauer Straße 10–26,
Erich-Kästner-Straße 7–17, 25–53
206 Wohnungen
Plattenbau, Baujahr **1987–89**
Balkonsanierung
Investitionssumme: ca. **0,9 Mio.** €

TEMPELHOF

PROJEKT BAYERNRING

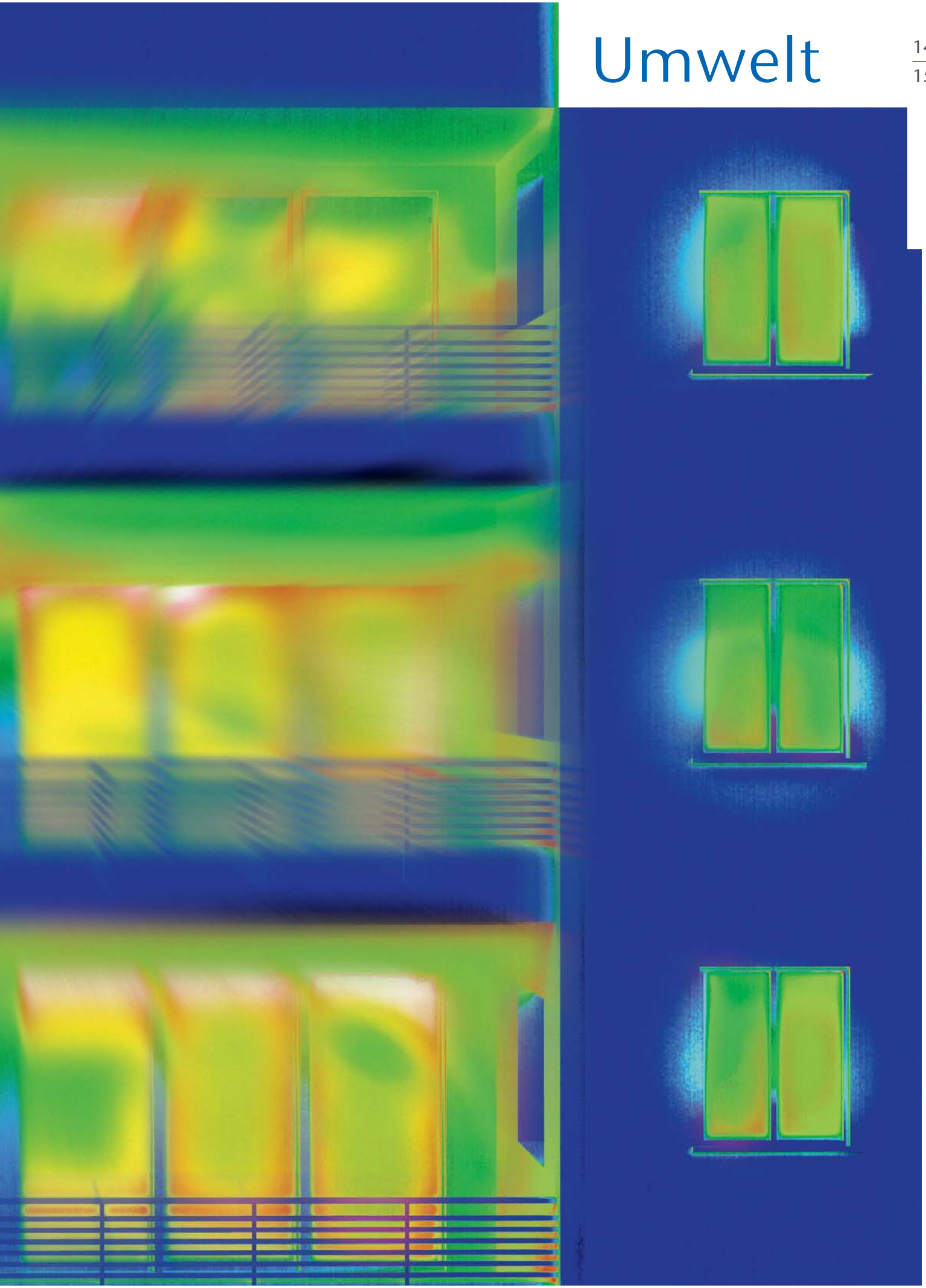
Bayernring/Höhndorfstraße/
Loewenhardtdamm
208 Wohnungen
Altbau, Baujahr **1932**
Komplettsanierung
Investitionssumme: ca. **7,0 Mio.** €

Circa 230 Tonnen CO_2

können jährlich durch energetische Sanierungsmaßnahmen im Bestand der STADT UND LAND eingespart werden.

Neben dem Klimaaspekt ergibt sich ein wichtiger Effekt nachhaltigen Städtebaus: Die Gebäude werden zeitgemäßen Wohnbedürfnissen angepasst, so dass sie auch in Zukunft als moderner Wohnraum zur Verfügung stehen.

Umwelt



ZuhauseStrom: Intelligente Energievermarktung

Lange Leitung war gestern. Hellersdorfer STADT UND LAND-Haushalte haben nun die Möglichkeit, Solarstrom direkt vom eigenen Dach zu beziehen.

Die Hellersdorfer Fotovoltaik-Anlage erstreckt sich über 50 Wohnhäuser der STADT UND LAND, in denen ca. 3.000 Mietparteien leben.

Im Gelben Viertel in Berlin-Hellersdorf installierte die pv-b Photovoltaik Verwaltungs- und Betreuungs-Aktiengesellschaft im Bestand der STADT UND LAND die größte Fotovoltaik-Anlage auf deutschen Wohngebäuden. Im November 2013 startete die Firma LichtBlick hier das erste kommerzielle ZuhauseStrom-Großprojekt. LichtBlick ist der größte konzernunabhängige Energieanbieter Deutschlands, der ausschließlich auf alternative Energie setzt. Im Interview erläutert Geschäftsführer Heiko von Tschischwitz die Hintergründe des Projektes.

Herr von Tschischwitz, was ist das Neue am Fotovoltaik-Projekt im Gelben Viertel?
Bislang wurde der von der riesigen Fotovoltaik-Anlage erzeugte Solarstrom ins Netz eingespeist. Unser ZuhauseStrom-Modell sieht nun eine Direktvermarktung an die Mieter vor. Den auf dem „eigenen" Dach erzeugten Solarstrom bündeln wir mit zertifiziertem Ökostrom aus dem Netz zu einem preisgünstigen ZuhauseStrom-Tarif.

Günstiger als herkömmliche Tarife?
Ja, für die vor Ort erzeugte Energie zahlen die Mieter einen geringeren Preis als für herkömmliche Stromtarife. Im konkreten Fall bieten wir den Tarif für eine monatliche Grundgebühr von 8,95 Euro und einen Arbeitspreis von 24,75 Cent pro Kilowattstunde an.

LichtBlick-Geschäftsführer Heiko von Tschischwitz

Ein weiteres wichtiges Argument spricht für den ZuhauseStrom-Tarif: Die Allgemeinheit wird finanziell entlastet, weil der lokal verbrauchte Strom nicht mehr ins Netz eingespeist wird. Damit entfällt die umlagefinanzierte Förderung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG).

Subventionsfreier Grünstrom also?
Es ist wichtig, dass der EEG-Strom markttauglich wird. Er darf nicht mehr künstlich aus dem Markt heraus gehalten werden. Er steckt nicht mehr in den Kinderschuhen, sondern in der Pubertät und muss sich aus eigener Kraft behaupten. Das heißt vor allem: Grüner Strom aus Deutschland muss den Verbrauchern zugänglich gemacht werden. Der Zugriff auf Strom aus lokalen Kleinkraftwerken darf nicht länger das Monopol der Netzbetreiber bleiben. Gemeinsam mit der STADT UND LAND und der pv-b zeigen wir, dass und wie eine Direktvermarktung zum Vorteil der Verbraucher, der Umwelt und der Allgemeinheit funktioniert.

Gehört dem ZuhauseStrom die Zukunft?
Im Zusammenspiel mit anderen intelligenten Modellen kann er zu einem entscheidenden Treiber für den Ausbau der erneuerbaren Energien werden. Seine Vorteile liegen auf der Hand: Mehr Verbraucher profitieren, das Stromnetz wird entlastet, die EEG-Kosten sinken. So wirkt die Strompreisbremse, ohne den Ökostrom-Ausbau abzuwürgen. Die Zukunft der Energieversorgung ist dezentral, umweltfreundlich und intelligent vernetzt.

FAKTEN UND ZAHLEN

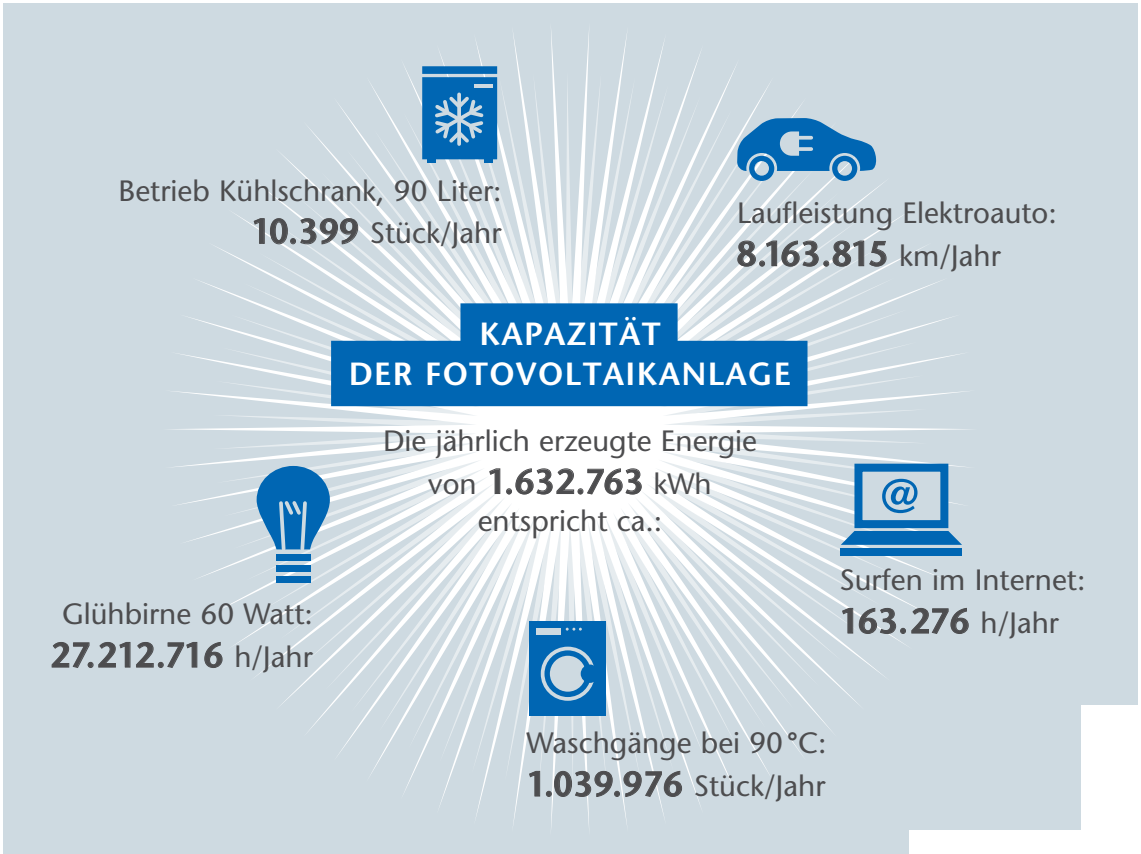
EEG-ENTLASTUNG

Erzeugung: **1,6 Mio** kWh Solarstrom pro Jahr, kann vollständig an Mieter vermarktet werden

Einspeisevergütung: **15,6** Ct/kWh für **90** % des Stromes = **225.000** €/Jahr, entfällt für vor Ort vermarkteten Strom

EEG-Umlage für Anteil Mieter-Eigenstrom um **2** Ct/kWh reduziert = „Einnahmeausfall" EEG

Fazit:
Entlastungspotenzial EEG bei vollständiger Vor-Ort-Vermarktung des Solarstroms = **193.000** €/Jahr



Straßenbäume im STADT UND LAND-Bestand im Treptower Ortsteil Altglienicke

STADT UND LAND fördert Berliner Stadtbäume

Von Einwohnern und Besuchern wird Berlin nicht zuletzt deswegen geschätzt, weil es eine der grünsten Metropolen der Welt ist. Die STADT UND LAND leistet einen wichtigen Beitrag dazu, dass der Stadt dieses sympathische Alleinstellungsmerkmal erhalten bleibt.

In ihrem Bestand pflegt und entwickelt die STADT UND LAND ca. 1,3 Millionen Quadratmeter wohnungsnahe Grünanlagen sowie 13.000 Bäume. Sie ist einer der Unterstützer der Kampagne „Stadtbäume für Berlin“, die der Berliner Senat im Rahmen der 2011 beschlossenen „Strategie Stadtlandschaft Berlin – natürlich.urban.produktiv“ ins Leben gerufen hat.

Ziel der Stadtbaumkampagne ist es, bis Ende 2017 bis zu 10.000 neue Straßenbäume zu pflanzen, zusätzlich zu den rund 3.300 Bäumen, die jährlich in Berlin nachgepflanzt werden, um das hohe Bestandsniveau Berlins von etwa 440.000 Stadtbäumen zu erhalten. Im Rahmen der Stadtbaumkampagne wurden bis April 2014 rund 2.400 zusätzliche Straßenbäume in Berlin gepflanzt. Weitere 600 kamen danach mit der Frühjahrspflanzung 2014 hinzu.

Ein Stadtbaum versorgt durchschnittlich zehn Menschen pro Tag mit Sauerstoff. Das bedeutet: zehnmal mehr Luft zum Atmen. Zugleich mindern die Bäume den Treibhauseffekt und reinigen die Luft, indem sie Staub und Schadstoffe herausfiltern.

ZAHLEN UND FAKTEN

Grünpflege im Bestand der STADT UND LAND:

ca. **13.000** Bäume

ca. **1,3 Mio.** m² wohnungsnahe Grünanlagen

Aufklären, motivieren, umweltgerecht handeln

Eine der wichtigsten Strategien zum Schutz von Klima und Umwelt hat ihre Basis im Verbraucherverhalten. Zunehmend wird es darum gehen, den Verbrauch von Energie und Material einzuschränken, Abfall zu vermeiden – kurz: sparsam mit den vorhandenen Ressourcen umzugehen. Greifen kann diese Strategie nur, wenn sie von möglichst vielen umgesetzt und umweltbewusstes Verhalten zu einem selbstverständlichen Bestandteil unseres sozialen Werte- und Normenkanons wird.

Die öffentlichen Wohnungsunternehmen Berlins sehen sich in der Pflicht, diesen Prozess mit voranzubringen und das Bewusstsein für einen sensiblen Umgang mit der Umwelt weiter zu schärfen. Dabei kommt ihnen der enge Kontakt zu ihren Mieterinnen und Mietern zugute.

In ihrer Mieterzeitung, die über 90.000 Berlinerinnen und Berliner erreicht, greift die STADT UND LAND regelmäßig umweltrelevante Themen auf. Sie leistet Aufklärungsarbeit in Sachen Mülltrennung, gibt Tipps zum Stromsparen im Haushalt und zum richtigen Heizen und Lüften.

Die STADT UND LAND fördert darüber hinaus das Engagement ihrer Mieterinnen und Mieter für das persönliche Wohnumfeld. Unter ihrem Dach sind Initiativen wie der Hellersdorfer Grünklub zu Hause, der sich seit 20 Jahren für eine intakte Stadtlandschaft in Hellersdorf einsetzt. Auch Mieter-Aktionen wie die traditionellen Balkonschmuckwettbewerbe tragen dazu bei, die Identifikation der Bewohner mit ihrem unmittelbaren Wohnumfeld zu stärken.

Zur Vielfalt der Maßnahmen, die der Umweltaufklärung und -bildung der Mieterschaft der STADT UND LAND dienen, gehören die Ferienworkshops, die das Freilandlabor Britz im Neuköllner Viertel Schlierbacher Weg durchführt. Sie vermitteln Kindern auf spielerische und experimentelle Weise einen Zugang zu ökologischen Themen und stärken das Gefühl, für die Natur unmittelbar vor der Haustür selbst mitverantwortlich zu sein.

In den Ferienworkshops des Freilandlabors Britz e. V. lernen die Kinder aus dem Viertel Schlierbacher Weg viel über die Natur in ihrem Wohn- und Lebensumfeld.

Seit 2012 ist die STADT UND LAND Hauptsponsor der Neuköllner Talente. Die Initiative hat seit ihrer Gründung 2008 mehr als

180

ehrenamtliche Talentpaten vermittelt.

Die Neuköllner Talente sind ein Patenschaftsprojekt der Bürgerstiftung Neukölln. Die Grundidee: Jedes Kind hat ein Talent, das es wert ist, entdeckt und gefördert zu werden. Gerade für das multiethnische Neukölln ist es ein großer Gewinn, wenn die vielen unterschiedlichen Begabungen zur Entfaltung kommen.

Soziales Engagement

Bildung als Triebkraft der Integration

Die STADT UND LAND unterstützt Bildungs- und Integrationsinitiativen wie die „Rollberger Superschüler“ des Arabischen Kulturinstitutes AKI e. V.

In den Wohnvierteln der STADT UND LAND leben Menschen unterschiedlicher nationaler, ethnischer und sozialer Herkunft als Nachbarn nebeneinander. Das Gelingen dieser Nachbarschaften bestimmt letztlich, ob eine Stadt wie Berlin als lebenswert und sicher empfunden wird.

Die STADT UND LAND übernimmt hier ein hohes Maß an Verantwortung. Sie unterstützt zahlreiche lokale Akteure und Initiativen, die sich für die Integration unterschiedlichster Bevölkerungsschichten engagieren.

Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Förderung von Bildungsangeboten für Kinder und Jugendliche, denn eine gute Bildung ebnet den Weg zur aktiven, engagierten Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Die STADT UND LAND unterstützt beispielsweise die Aktion „Rollberger Superschüler“, die 2008 vom Arabischen Kulturinstitut AKI e. V. ins Leben gerufen wurde. Im Rahmen dieses Projektes, das unter der Schirmherrschaft des Neuköllner Bezirksbürgermeisters Heinz Buschkowsky steht, werden regelmäßig zum Schuljahresende Schülerinnen und Schüler von Neuköllner Grund- und Sekundarschulen für herausragende fachliche und soziale Kompetenzen ausgezeichnet. Die Aktion will den Kindern und ihren Eltern das eindeutige Signal geben, dass unsere Gesellschaft Leistungsbereitschaft und soziales Verhalten anerkennt und belohnt.

Zur Festveranstaltung im Juni 2013 waren 36 Kinder und Jugendliche eingeladen. Aus den Händen der Neuköllner Bezirksstadträtin für Bildung, Schule, Kultur und Sport, Dr. Franziska Giffey, erhielten sie eine Urkunde, eine Medaille und ein Buchpräsent. Neben guten und sehr guten Noten waren die Kriterien vor allem Leistungsbereitschaft, Fleiß, Zuverlässigkeit, Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft. Dr. Franziska Giffey appellierte an die Kinder, auch weiterhin engagiert und motiviert zu lernen: „Ich hoffe, ihr macht euren Weg in und nach der Schule, damit ihr euch später mal für Berlin-Neukölln engagieren könnt.“ Sie dankte allen Lehrern und Eltern, ohne deren engagierte Unterstützung es keine Superschüler gäbe.

»… sich über jedes Kind freuen«

Interview mit Dr. Franziska Giffey, Bezirksstadträtin für Bildung, Schule, Kultur und Sport in Berlin-Neukölln

Frau Dr. Giffey, Sie haben die Arbeitsgemeinschaft „Roma/Zuzüge aus Südosteuropa" ins Leben gerufen. Sie machen sich für Willkommensklassen stark, in denen Zuwandererkinder Deutsch lernen. Das Thema Integration liegt Ihnen offensichtlich besonders am Herzen.

Der Bezirk Neukölln ist ja ein Einwandererbezirk. Auf der Suche nach einem besseren Leben versuchen Menschen aus den ärmeren Regionen dieser Welt, hier Fuß zu fassen, in letzter Zeit verstärkt aus Südosteuropa. In Nordneukölln haben mehr als die Hälfte der Bürgerinnen und Bürger einen Migrationshintergrund.

Als überzeugte Europäerin begrüße ich Reisefreiheit und Freizügigkeit. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels müssten wir uns eigentlich über jedes Kind freuen, das hierher kommt. Aber wir können die Dinge nicht dem Selbstlauf überlassen. Viele Kinder gehen uns verloren, wenn wir nichts unternehmen.

Was kann bzw. was muss man unternehmen?

Wir müssen gute Bildungsangebote schaffen, die allen Kindern zugänglich sind. Ich halte Bildung für die wichtigste Investition in die Zukunft. Und das nicht nur in Berlin-Neukölln. Gerade für Kinder aus prekären Verhältnissen ist gute Bildung die einzige Chance auf ein selbstbestimmtes Leben in Wohlstand und Freiheit und sie ist der Schlüssel für eine gelungene Integration.

> *» Wir müssen gute Bildungsangebote schaffen, die allen Kindern zugänglich sind. «*

Welchen Beitrag kann ein Wohnungsunternehmen wie die STADT UND LAND zu einer gelungenen Integration leisten?

Die STADT UND LAND unterstützt Bildungs- und Integrations-Initiativen wie die Neuköllner Talente, die Rollberger Superschüler und das Projekt

BeVoice. Das ist wichtig, denn der Bezirk kommt bei den immensen Aufgaben, die an die Bildungspolitik gestellt werden, schlicht an seine finanziellen Grenzen. Wir können hier nur etwas voranbringen, wenn alle Akteure an einem Strang ziehen.

Der Beitrag der STADT UND LAND reicht aber weit über Bildungs- und Kultursponsoring hinaus. Als größter Vermieter in Neukölln hat das Unternehmen eine Schlüsselrolle. Mit einem ausgewogenen Angebot an Mietwohnungen nimmt es Einfluss auf die Sozialstrukturen in unseren Vierteln. Die enge Zusammenarbeit der STADT UND LAND mit den Quartiersmanagements öffnet weitere Gestaltungsräume, um unter Partizipation der Bewohnerschaft gute Nachbarschaften zu entwickeln und zu etablieren.

Eine der größten Herausforderungen der kommenden Jahre wird sein, Neuköllner und Neu-Neuköllner mit guten, bezahlbaren Wohnungen zu versorgen. Hierin sehe ich eine elementare Voraussetzung für den sozialen Frieden und die Zukunftsfähigkeit unseres Bezirks.

BeVoice: Tanztheater als Selbsterfahrung und Gemeinschaftserlebnis

Am 13. September 2013 erlebten Besucherinnen und Besucher im Schloss Britz eine ungewöhnliche Premiere: 100 Jugendliche aus der Neuköllner Walter-Gropius-Schule führten gemeinsam mit Schülern der Kunsthochschule Codarts aus Rotterdam ein 45-minütiges Tanztheaterstück mit Texten, mehrstimmigem Gesang, Soloparts und beeindruckenden Tanzchoreografien auf.

Im Vorfeld bedeutete das für die Neuköllner Jugendlichen jede Menge Fleiß und Arbeit, das Ausloten der eigenen Möglichkeiten und Fähigkeiten sowie den Mut, das Ergebnis der nur einwöchigen Projektarbeit auf der Bühne zu präsentieren. Schließlich hatten die Jungen und Mädchen keinerlei Bühnenerfahrung und keine besonderen musikalischen oder tänzerischen Vorkenntnisse.

Das Projekt begann als Idee des Holländers und Wahl-Berliners René M. Broeders und ging im Jahr 2013 in die dritte Runde. Waren 2011 die Fibonacci-Zahlen und 2012 das Thema physikalische Spannung inhaltliche Aufhänger, so stand 2013 mit den Bienen ein biologisches Thema zur Debatte.

Die Jugendlichen näherten sich dem Thema von verschiedenen Seiten, auch mit Methoden der Naturwissenschaft. Auf dieser Grundlage entwickelten sie Ideen für die Liedtexte. Den Machern von BeVoice geht es dabei nicht nur um Texte, Songs und Musik. Sie halten die Jugendlichen an, das einzubringen, was sie selbst beschäftigt: Freundschaften, Zukunftsängste, ihren Alltag. Sie wollen zeigen, was möglich ist, was in jedem Einzelnen steckt.

Zur Umsetzung der Schüler-Ideen standen professionelle Choreografen zur Seite. In nur einer Woche wurden Musik, Tanz und Gesang zusammengeführt und geprobt. Das verlangte den Schülern viel Disziplin ab. Belohnt wurden sie mit stürmischem Applaus und einem Erfolgserlebnis, das ein Bewusstsein für die eigenen Stärken hinterlassen wird.

Die STADT UND LAND ist vom Projekt BeVoice überzeugt und gehört von Anfang an zu seinen Unterstützern. BeVoice ist für seine jugendlichen Teilnehmer ein ganzheitliches Erlebnis, das sinnstiftend wirkt und Selbsterfahrung bringt. Es gibt Impulse, die im Alltag nachwirken werden.

Krönender Höhepunkt der Projektarbeit ist die Aufführung des Musiktheaterstücks vor großem Publikum.

Für die kleinen Festivalbesucher war der Bonbonabwurf genauso aufregend wie die spektakulären Drachenvorführungen.

Festival der Riesendrachen: ein Höhepunkt im Stadtleben

Nahezu 60.000 Besucher folgten an einem Septembersamstag 2013 der Einladung der STADT UND LAND zum Festival der Riesendrachen.

Nach der erfolgreichen Premiere 2012 stiegen unter der Regie der STADT UND LAND zum zweiten Mal bunte Riesendrachen vom ehemaligen Flughafengelände Tempelhof, dem so genannten Tempelhofer Feld, in den blauen Berliner Himmel. Neben einem abwechslungsreichen Unterhaltungsprogramm boten zahlreiche Stände Wissenswertes. Sport- und Kulturvereine aus den Bezirken Neukölln und Tempelhof-Schöneberg ermöglichten mit ihren Darbietungen einen Einblick in ihre Vereinsarbeit. Die STADT UND LAND hatte ihre Mieterinnen und Mieter zu dem Großereignis eingeladen. Darüber hinaus stand das Fest allen Berlinern und Gästen der Stadt offen. Den Schwerpunkt der Besucher bildeten junge Familien. Ganz bewusst wurde das Programm so gestaltet, dass alle Generationen sich gut unterhalten fühlten.

ZAHLEN UND FAKTEN

Festival der Riesendrachen:

ca. **60.000** Besucher

Veranstaltungsfläche: **200.000** m²

ca. **80** Drachenfliegerteams

längste Drachenfliegerturbine Europas: **49** m

Im Berichtsjahr 2013 erwirtschaftete die STADT UND LAND einen Bilanzgewinn von

33,2 Mio. €

Die wirtschaftlichen Kennzahlen entwickelten sich positiv.

Der Wohnungsleerstand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr erneut. Die Eigenkapitalquote stieg an. Die Verschuldung wurde weiter gesenkt.

Wirtschaftskraft

Konjunkturmotor Wohnungswirtschaft

GdW-Präsident Axel Gedaschko über die Immobilienwirtschaft als Stabilitätsfaktor, über politische Rahmenbedingungen und betriebswirtschaftliche Handlungsspielräume

Axel Gedaschko (2. v. l.) mit BBU-Vorstand Maren Kern (l.), dem Leiter des STADT UND LAND Servicebüros Tempelhof Tobias Mette (3. v. l.) und STADT UND LAND-Geschäftsführer Ingo Malter beim Rundgang durch das Quartier Crelle-Kiez in Berlin-Schöneberg

Herr Gedaschko, welchen Stellenwert nimmt die Wohnungs- und Immobilienbranche innerhalb der deutschen Wirtschaft ein?

Die Immobilienwirtschaft ist einer der vielfältigsten und größten Wirtschaftszweige in jeder Volkswirtschaft. In Deutschland werden mit ca. 299 Mrd. Euro rund 12 % der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung von der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erbracht. Der Fahrzeugbau oder die Gesundheitswirtschaft liegen deutlich darunter. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beschäftigt rund 215.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer, rund 88.000 davon sind mit der Vermietung und Verpachtung von Immobilien befasst. Als Konjunkturmotor kurbelt sie weitere Wirtschaftsbereiche an, allen voran die Baubranche.

Die Krise der US-Immobilienbranche war 2008 der Auslöser für eine weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise, auch die europäischen Immobilienmärkte schlagen immer wieder gefährliche Blasen. Wie reagiert der deutsche Markt?

Der deutsche Immobilienmarkt ist im internationalen Maßstab vergleichsweise krisenresistent, was unter anderem mit dem hohen Anteil an Mietwohnungen zusammenhängt. Da unsere Branche stark mit der Finanzwirtschaft verzahnt ist, kommt diesem Fakt eine große Bedeutung zu. Auch zu Hochzeiten der internationalen Finanzkrise hat es bei deutschen Immobilien keine großen Preisschwankungen gegeben, Immobilienumsätze und Beschäftigungszahlen blieben stabil. Das durchschnittliche jährliche nominale Wachstum der Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft beträgt seit dem Krisenjahr 2008 ca. 2 %. Damit hat die Branche entscheidend dazu beigetragen, dass die Gesamtwirtschaft sich nach dem Konjunktureinbruch 2009 schnell wieder erholen konnte.

In jüngster Zeit ist die Wohnungswirtschaft eher mit Problembegriffen wie Mietsteigerung, Wohnungsnot und Gentrifizierung in die Schlagzeilen geraten.

Lassen Sie es uns positiv ausdrücken: Die Themen Mieten, Wohnen und Stadtentwicklung sind endlich wieder in den Vordergrund des öffentlichen Diskurses gerückt und erhalten damit den Stellenwert, der ihnen zukommt. Auf der politischen Ebene tut sich etwas im Bereich der Stadt- und Quartiersentwicklung – einem Hauptbetätigungsfeld der GdW-Unternehmen. Die geplante Erhöhung der Städtebauförderung und der Förderung des Programms Soziale Stadt sind nur zwei aus einer Reihe von Vorhaben der Regierungskoalition, die exakt den langjährigen Forderungen und Wünschen des GdW entsprechen.

Bei der derzeitigen regional problematischen Angebotssituation ist die Wohnungswirtschaft umso mehr gefordert, ihrer Rolle als wirtschaftlichem und – nicht zu unterschätzen – sozialem Stabilitätsfaktor gerecht zu werden. Doch dazu brauchen unsere Unternehmen politische Rahmenbedingungen, die ihnen betriebswirtschaftliche Handlungsspielräume zusichern. Dass sie damit verantwortungsbewusst umgehen, haben sie hinlänglich bewiesen.

ZAHLEN UND FAKTEN

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

3.000 Wohnungsunternehmen und Genossenschaften

15 Regionalverbände

ca. **6 Mio.** Wohnungen mit über **13 Mio.** Bewohnern

30 % aller Mietwohnungen in Deutschland

Ausbildung ist Zukunftssicherung

Angesichts der demografischen Entwicklung kommt der Ausbildung ein besonderer Stellenwert zu.

Mit einer guten Ausbildung bietet die STADT UND LAND einerseits Jugendlichen eine chancenreiche Zukunftsperspektive, andererseits sichert sich das Unternehmen die Personalbasis von morgen – eine Voraussetzung dafür, auch in Zukunft innovativ und wettbewerbsfähig zu bleiben.

ZAHLEN UND FAKTEN

Ausbildung 2013 im STADT UND LAND-Konzern

17 Immobilienkaufleute

12 Bürokommunikationskaufleute

5 Bachelors of Arts in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft

Haben einen Beruf mit Perspektive und persönlichen Entwicklungsmöglichkeiten gewählt: Auszubildende der STADT UND LAND.

Konzernlagebericht und Lagebericht der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND) ist die Muttergesellschaft und leitende Einheit des Konzerns. Das Hauptgeschäftsfeld des Konzerns 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.

Zum 31. Dezember 2013 wurden innerhalb des Konzerns 39.370 eigene Wohnungen, 715 eigene Gewerbeeinheiten und 7.375 sonstige Einheiten bewirtschaftet. Darüber hinaus werden 9.254 Mieteinheiten für Dritte betreut.

BESTAND per 31. 12. 2013	STADT UND LAND Mieteinheiten	WoGeHe Mieteinheiten	WoBeGe Mieteinheiten	Konzern 2013 Mieteinheiten	Konzern 2012 Mieteinheiten	Veränderung Mieteinheiten
Eigener Bestand	**30.982**	**16.233**	**245**	**47.460**	**47.363**	**97**
Verwaltung für Dritte	**2.165**	**0**	**7.089**	**9.254**	**8.641**	**613**
davon:						
Fremdverwaltung	2.104	0	4.871	6.975	6.124	851
Geschäftsbesorgung	61	0	2.218	2.279	2.517	–238
Verwaltung gesamt	**33.147**	**16.233**	**7.334**	**56.714**	**56.004**	**710**
darunter: Wohnungen	24.653	14.607	5.543	44.803	44.626	177
Eigener Bestand	24.555	14.607	208	39.370	39.431	–61
Fremdverwaltung	91	0	4.111	4.202	3.852	350
Geschäftsbesorgung	7	0	1.224	1.231	1.343	–112

Gegenstand der STADT UND LAND ist insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung. In den nächsten Jahren entwickelt die Gesellschaft Grundstücksflächen vorrangig in Treptow-Köpenick für den Wohnungsneubau.

Die STADT UND LAND ist Anteilseignerin an folgenden Unternehmen:

- WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe); Anteil 100 %
  Der Immobilienbestand der WoGeHe konzentriert sich auf die Großsiedlung Hellersdorf im Ostteil der Stadt.
- WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH (WoBeGe); Anteil 100 %
  Zum Geschäftsfeld der WoBeGe gehören im Wesentlichen die Maklertätigkeit und die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen.
- STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH (Facility); Anteil 100 %
  Zentraler Gegenstand der Facility sind Hauswartdienstleistungen aller Art für die Immobilien des Konzerns.

– SIWOGE 1992, Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH (SIWOGE); Anteil 50 %
  Die SIWOGE 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 Ziele und Strategien

Grundlegende Zielstellung des STADT UND LAND-Konzerns ist die positive Wertentwicklung und die Erweiterung des Immobilienbestandes durch Ankauf und Neubau unter Berücksichtigung sozialer und umweltorientierter Aspekte.

Darauf sind die fünf strategischen Hauptziele ausgerichtet:

Erhöhung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit
– Entschuldung pro Quadratmeter Wohnfläche
– Steigerung der Rentabilität

Erweiterung und Optimierung des Bestandsportfolios
– Ankaufen von Beständen und Grundstücken zur Entwicklung
– Neubau von Wohnungen
– Entwicklung der Bestände zur Steigerung der Immobilienwerte

Stärkung der Standorte und Quartiere
– Sicherung sozialer Stabilität in den Quartieren
– Entwicklung der Quartiere durch Investitionen

Ausbau des Umweltschutzes
– Einsparung von Energie durch Baumaßnahmen
– Senkung des CO_2-Ausstoßes

Verbesserung interner Strukturen und Abläufe
– Verbesserung der Altersdurchmischung
– Qualifikation des Personals für neue Anforderungen

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 trotz fortwährender Rezession in anderen europäischen Ländern weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt liegt 0,4 % über dem Vorjahreswert, womit das Wachstum erneut geringer ausfällt als in den Vorjahren 2012 (0,7 %) und 2011 (3,0 %) und unter dem erwarteten Wachstum von 0,9 % liegt. Die wirtschaftliche Situation in den Industrieländern im Euroraum stabilisiert sich zunehmend. Auch in der US-Wirtschaft werden für die Folgejahre höhere Zuwächse erwartet. Somit wird auch für Deutschland mit einer kräftigeren Entwicklung der Konjunktur gerechnet. Gemäß dem Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung wird für 2014 ein Wachstum von 1,4 % erwartet.

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich auch im Geschäftsjahr 2013 weiterhin positiv entwickelt. Insbesondere das Interesse der Investoren nahm 2013 erneut zu. Indikatoren für diese Entwicklung stellen die Steigerung des Umsatzvolumens um über 20 % auf 13,9 Mrd. € und die Preissteigerung von Wohnimmobilien um 5,4 % dar. Von dieser positiven Entwicklung profitieren insbesondere die großen Ballungsräume, in denen zunehmende Haushaltszahlen sinkende Wohnungsleerstände und steigende Mieten bewirken. Neben dieser Entwicklung sind der demografische Wandel, der Trend zu Singlehaushalten und der Klimaschutz weiterhin Themen, die großen Einfluss auf die Immobilienwirtschaft haben. Aus Sicht der Geschäftsführung gewinnen diese Themen insbesondere unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit zukünftig weiter an Bedeutung.

Im Geschäftsjahr 2013 wuchs die Berliner Wirtschaft weiterhin an. So stieg das Berliner Bruttoinlandsprodukt mit prognostizierten 1,2 % deutlich stärker als das der Bundesrepublik. Die Preisentwicklung verzeichnet mit 2,2 % einen Anstieg, der dem Vorjahr entspricht, jedoch deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,5 % liegt. Für das Jahr 2014 wird ein Wirtschaftswachstum von rund 1,8 % prognostiziert. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die überdurchschnittliche Entwicklung in Berlin weiter fortsetzen wird.

Die Nettokaltmietenentwicklung liegt mit einer Steigerung von 2,6 % (Vorjahr 1,7 %) knapp über der Inflationsrate (2,2 %). Die Anstiege der Miet-, aber auch der Kaufpreise des Wohnungsmarktes verzeichnen den stärksten Aufschwung seit über 20 Jahren. Die weiterhin hohe Nachfrage, die diese Entwicklung begünstigt, ist in den einzelnen Bezirken unterschiedlich stark ausgeprägt, wenngleich in allen Bezirken ein Anstieg zu verzeichnen ist. Insgesamt führt die hohe Nachfrage, die trotz Preisanstiegen konstant ist, zu einem hohen Bedarf an neuem Wohnraum. Der Berliner Senat erwartet bis 2030 eine Bevölkerungszunahme von rund 254.000 Personen. Durch diese Entwicklung steigen der Neubaubedarf und die Marktbedeutung städtischer Wohnungsunternehmen in Berlin weiter.

2.2 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

2.2.1 Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Ankauf/Neubau
Neben der Bestands- und Quartiersentwicklung stellt die Erweiterung des Portfolios durch Neubau und Zukauf von Immobilien eine wichtige Unternehmensaufgabe dar. Die Bestandserweiterung wird dabei stets im Kontext des Gesamtportfolios geplant, um über die konkrete Erweiterung das Portfolio aufzuwerten. Bei dem Ankaufsprozess wird darüber hinaus der Fokus auf die Qualität der Objekte und deren Eingliederungsmöglichkeit in den Bestand der STADT UND LAND gelegt. Die Portfolioerweiterung wird in den kommenden Jahren ein Schwerpunkt der strategischen Ausrichtung der STADT UND LAND sein.

Vermietungsergebnis
Die Leerstandsentwicklung im Konzern STADT UND LAND verläuft weiterhin sehr stabil. Die Leerstandsquote konnte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte auf 2,7 % verbessern.

Mieterbefragung 2013
Dem Zweijahresrhythmus folgend wurde 2013 wie zuvor in den Jahren 2009 und 2011 eine Mieterbefragung zum Zwecke der Bewertung der Mieterzufriedenheit durchgeführt. Neben der Wohnzufriedenheit bei der STADT UND LAND wurde auch die Beurteilung der Service- und Leistungsangebote abgefragt. Von den insgesamt 16.000 Fragebögen wurden 46 % beantwortet. Die Zielstellung der Rücklaufquote von mindestens 40 % konnte um 6 Prozentpunkte übertroffen werden. Die ersten Auswertungen bestätigen in der Zufriedenheit die Ergebnisse aus dem Jahr 2011. 75 % der Mieter, die an der Befragung teilnahmen, beurteilen die Leistungen der STADT UND LAND als gut bis sehr gut. Die Ergebnisse werden wie in der Vergangenheit Berücksichtigung im Rahmen der strategischen Planung der STADT UND LAND finden.

Integriertes Managementsystem
2013 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 durch eine externe Zertifizierungsgesellschaft überprüft. Damit erfolgte in einem kombinierten externen Audit eine umfassende Überprüfung der Prozessabläufe unter Einbeziehung qualitäts- und umweltrelevanter Aspekte ebenso wie auch arbeits- und gesundheitsschutzrelevanter Anforderungen. Von Juni 2012 bis Mai 2013 wurden in 15 internen Audits Organisationsmittel und Kerngeschäftsprozesse auf ihre Wirksamkeit geprüft und bewertet. Wie bereits im Vorjahr prognostiziert, konnte auch 2013 ein wesentlicher Beitrag hinsichtlich der kontinuierlichen Verbesserung der Prozesse zur permanenten Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens geleistet werden.

Personelle Veränderung in der Geschäftsführung
Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 23. September 2013 wurde Herr Jürgen Marx als Geschäftsführer der STADT UND LAND und der Tochtergesellschaft WoGeHe mit sofortiger Wirkung abberufen. Am 12. Dezember 2013 hat der Aufsichtsrat Frau Anne Keilholz mit Wirkung zum 1. April 2014 als Geschäftsführerin der STADT UND LAND bestellt und den Gesellschafter der WoGeHe ermächtigt, Frau Anne Keilholz auch als Geschäftsführerin der WoGeHe mit gleichem Datum zu bestellen.

Shared Services
Auf Veranlassung des Gesellschafters begann im Jahr 2012 das Projekt Shared Services. Ein externer Dienstleister untersuchte im Jahr 2013 mögliche Themenstellungen, bei denen Synergien das Heben vorhandener Potenziale der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Berlins ermöglichen. Diese Untersuchung wurde im Jahr 2013 mit der Zielstellung abgeschlossen, identifizierte Kooperationsmöglichkeiten zukünftig effizient zur gesellschaftsübergreifenden Kosteneinsparung umzusetzen.

2.2.2 Bestandsmanagement

Miete und Betriebskostenmanagement
Die durchschnittlich erzielten Mietpreise haben sich im Geschäftsjahr trotz der Restriktionen aus dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" positiv entwickelt. So stieg 2013 die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Konzern von 4,97 €/m² im Jahr 2012 auf 5,21 €/m². Im Immobilienportfolio der STADT UND LAND Einzelgesellschaft hat sich die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter von 5,06 €/m² im Jahr 2012 auf 5,25 €/m² verbessert.

Den weiterhin steigenden Betriebskosten konnte durch ein konsequentes Betriebskostenmanagement im Zusammenhang mit dem Leistungseinkauf und einer optimalen Betriebsführung von Heizungs- und Warmwasseranlagen weitestgehend entgegen gewirkt werden. Alle Bemühungen zielen auf eine nachhaltige Reduzierung bzw. Erhaltung des gegenwärtigen Betriebskostenniveaus ab.

Vermietung und Vermarktung
Die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sowohl in Innenstadtlagen als auch am Stadtrand trägt, der Vorjahresprognose entsprechend, zu einer Stabilisierung des Leerstandsniveaus bei. Trotz des Beginns bzw. der Fortführung vieler Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen insbesondere in den umfangreichen Sanierungsgebieten innerhalb der Bezirke Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick konnte der Wohnungsleerstand gegenüber dem Vorjahr von 2,8 % auf 2,7 % im Konzern verringert werden.

Mietenbündnis
Die STADT UND LAND hat die Vereinbarungen im Rahmen des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten voll erfüllt, da 238 Wohnungen innerhalb des S-Bahnringes und 970 Wohnungen außerhalb des S-Bahnringes an die betreffenden Zielgruppen vermietet wurden. Im Zusammenhang mit angekündigten Mieterhöhungen haben weniger als 1 % der Haushalte Anträge auf Minderung der Mieterhöhung gestellt. In den meisten Fällen konnte positiv für die Mieterinnen und Mieter entschieden werden, so dass vor allem Senioren und sozial schwächere Mieter weiterhin ihre Wohnungen nutzen können. Neben den gewährten Vorteilen für diese Bestandsmieter wurde vor allem für Studenten und Auszubildende günstiger Wohnraum angeboten.

Forderungsmanagement
Die Entwicklung der durchgeführten Räumungen ist wie in den vergangenen Jahren weiter rückläufig. Das positive Ergebnis spiegelt die gute Arbeit der eigenen Mietschuldnerberater der STADT UND LAND wider, die frühzeitig das Gespräch zu einvernehmlichen Lösungen mit unseren Mietern suchen. Vor diesem Hintergrund wird das aktive Forderungsmanagement weiter fortgesetzt und professionalisiert.

Darüber hinaus konnten präventiv zahlreiche Räumungen ebenso abgewendet werden wie bereits anberaumte Räumungen. Die Anzahl der Räumungen insgesamt wurde im Verhältnis zum Vorjahr um 13 % ge-

senkt. Des Weiteren verringerten sich die Rückstände aus Mieten gegenüber dem Vorjahr erneut. Die drei Mietschuldnerberater des Unternehmens berieten und betreuten Mieter in schwierigen finanziellen Situationen. Der rasche Dialog zwischen Mieter, Forderungsmanagement und Vermieter/Verwalter trägt signifikant zur positiven Entwicklung bei den offenen Forderungen bei.

Mieterpartizipation
Die Arbeit mit den Mieterbeiräten wurde erfolgreich fortgesetzt. Ferner wurde in der John-Locke-Siedlung ein Sanierungsbeirat gegründet, der an den regelmäßig stattfindenden Projektsitzungen teilnimmt und über alle Schritte der Sanierung informiert wird.

Projekte
Im Rahmen des Ausbaus des Angebotes von Wohnungen für Studenten beteiligte sich die STADT UND LAND an der Erstsemestermesse „Richtig starten" in Kooperation mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) mit zahlreichen Angeboten.

2.2.3 Portfolioentwicklung

Nachhaltige Quartiers- und Standortentwicklung
Auch im Jahr 2013 wurde ein besonderer Fokus auf die nachhaltige Entwicklung der Wohnquartiere der STADT UND LAND gelegt. Umfangreiche Sanierungsarbeiten wurden in den Quartieren vor allem in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick begonnen bzw. fortgesetzt. Neben Instandsetzungsarbeiten wurden vor allem Modernisierungen in den Gebäuden durchgeführt, die sich von der Fassadensanierung bis zu Grundrissänderungen entsprechend der Zielgruppenkonzepte erstrecken. Von besonderer Bedeutung ist im Geschäftsjahr der Zukauf von Wohnimmobilien in Neukölln, Treptow und Tempelhof sowie der Baubeginn von Neubauvorhaben im Stadtbezirk Treptow. Ferner wurden die Aktivitäten rund um die Serviceleistungen für Senioren weiter ausgebaut. Unterstützung erfahren die Mieter der STADT UND LAND von unserer Seniorenbeauftragten und unserer Tochtergesellschaft, der SOPHIA Berlin GmbH, die unsere Mieter in allen Fragen zum Thema selbstständiges Wohnen im Alter beraten.

Für eine nachhaltige Entwicklung der Wohnquartiere wurden auch im Jahr 2013 sowohl soziale und kulturelle als auch sportliche Aktivitäten verschiedener Quartiersinitiativen und Vereine unterstützt. Ferner baute die STADT UND LAND ihr Engagement auf weitere Bereiche der gesellschaftlichen Teilhabe aus, um die Quartiersentwicklung gezielt zu unterstützen und das nachbarschaftliche Zusammenleben zu stärken.

Investitionen

Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung
Im Geschäftsjahr 2013 investierte der Konzern 47,1 Mio. € in den Bestand (STADT UND LAND 35,7 Mio. €). Zuzüglich Eigenleistungen entspricht dies einem Mitteleinsatz von 21,70 €/m² im Konzern (STADT UND LAND 26,45 €/m²).

Weitere Wohnungs- und Gewerbeprojekte aus der Bauplanung sowie die Sanierung der Konzernzentrale sind in der Bauvorbereitung.

Die strategische Ausrichtung der STADT UND LAND wurde somit konsequent umgesetzt. Im Fokus standen hierbei insbesondere die kontinuierliche Quartiers- und Bestandsentwicklung, Modernisierung von Objekten mit zeitgemäßer Ausstattung, Berücksichtigung der energetischen Erfordernisse sowie die Nutzung erneuerbarer Energien.

Letztgenannte Maßnahmen waren verbunden mit dem wesentlichen Ziel einer Reduzierung des CO_2 Ausstoßes als Baustein zur Erreichung des mit dem Land Berlin vereinbarten Klimaschutzabkommens 2011–2020. Durch den Austausch von Fenstern, Dämmmaßnahmen und den Einsatz effizienter Heizungsanlagen wurden nicht nur zusätzlich 230 t CO_2 pro Jahr gespart, sondern auch der Energiebedarf der Gebäude gemindert und somit einer Steigerung der Heiz- und Betriebskosten entgegengewirkt.

Umweltschutz
Bei den Investitionen in die Bestandsimmobilien wird ein wesentlicher Schwerpunkt auf die energetische Ertüchtigung des gesamten Gebäudes gelegt mit dem Ziel, CO_2-Einsparungen gemäß dem Klimaschutzabkommen mit dem Land Berlin zu erfüllen. Für einen optimalen Einsatz der Investitionsmittel wird – neben einer Bedarfsanalyse mit Hilfe einer Bottom-Up-Planung – der Lebenszyklus der Immobilie analysiert und bewertet, um die Ressourcen entsprechend der Notwendigkeiten einzusetzen. Die Grundlagen für den Instandhaltungsansatz bilden frühzeitige Kenntnisse über moderne Gebäudetechniken sowie technische Neuerungen.

Soziale Stabilisierung der Bestände
In der Sanierung und Modernisierung von Beständen in Hellersdorf wird die Chance gesehen, die Bestände nicht nur technisch und bezogen auf die Ausstattung auf einen zukunftsfähigen Stand zu bringen, sondern auch die soziale Stabilität zu fördern.

Bei der Durchführung komplexer Modernisierungsprojekte besteht das Risiko, dass die Refinanzierungsmöglichkeiten über die Folgen aus dem Mietenbündnis hinaus durch die in Klärung befindlichen Regelungen des Bundes zur Begrenzung des Mietenanstiegs eingeschränkt werden.

In der Modernisierung von Beständen in Großsiedlungen besteht die Chance, diese nicht nur technisch und bezogen auf die Ausstattung auf einen zukunftsfähigen Stand zu bringen, sondern auch die soziale Stabilität zu fördern und dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen.

Bestandsveränderungen

Ankauf/Neubau
Am 31. Dezember 2013 wurden in den Bezirken Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf insgesamt 142 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten erworben. Die Objekte, die mit Nutzen-/Lastenwechsel 2013 zugegangen sind, wurden in den Bestand integriert und werden seit der Übernahme erfolgreich bewirtschaftet.

Darüber hinaus hat die STADT UND LAND fünf Baugrundstücke angekauft und durch den Tausch einer Grundstücksfläche eine weitere Möglichkeit zur Errichtung von Wohnraum geschaffen. Insgesamt könnten auf den neu erworbenen Grundstücksflächen ca. 482 Wohnungen und ca. 40 Gewerbeeinheiten errichtet werden. Durch die Tauschfläche, Lohmühlenstraße 26 in Berlin Alt-Treptow, ist zusätzlich eine Baulückenschließung mit 32 Wohnungen möglich.

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.

In den meisten Wohnungseigentumsanlagen, in denen die STADT UND LAND nicht mehr Mehrheitseigentümerin ist, wurde die Einzelprivatisierung durch den Verkauf an Selbstnutzer fortgesetzt. In anderen Eigentumsanlagen gilt vorerst ein Verkaufsstopp. Dieser dient dem Ziel, auch im Eigentumssegment kommunale Gestaltungsmöglichkeiten und Einfluss auf die Mietpreisentwicklung in nennenswertem Umfang zu sichern. Die Marktdynamik, die seit etwa 2010 zu einer stetig wachsenden Nachfrage nach Immobilieneigentum in Berlin geführt hat, sorgte bei der STADT UND LAND trotz Verkaufsrestriktionen auch 2013 für vergleichsweise hohe Verkaufszahlen. Es wurden 166 Eigentumswohnungen, davon 111 Wohnungen der STADT UND LAND und 55 Wohnungen der WoGeHe in Hellersdorf, veräußert.

Aus dem Streubesitz sind 2013 insgesamt zehn Grundstücke mit einem Bestand von drei Wohnungen veräußert worden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um neun Grundstücke mit drei Wohnungen bei der STADT UND LAND und einer unvermessenen Teilfläche bei der WoGeHe. Im Verkauf befinden sich noch Restbestände von un- und bebauten Grundstücken in nicht zusammenhängenden Streubesitzlagen, deren Bewirtschaftung äußerst unrentabel ist.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Konzerns

2.3.1 Ertragslage und Entwicklung des Geschäftsergebnisses

ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	314.616,2	282.812,2	31.804,0
Aufwendungen	–274.880,9	–259.903,6	–14.977,3
Geschäftsergebnis	**39.735,3**	**22.908,6**	**16.826,7**
Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren	**46.608,4**	**8.630,0**	**37.978,4**
davon operatives Ergebnis der Hausbewirtschaftung	30.151,5	27.036,6	3.114,9
darin unkonsolidierte Einzelergebnisse			
STADT UND LAND	19.090,6	17.905,2	1.185,4
WoGeHe	10.509,0	8.514,7	1.994,3
WoBeGe	850,1	405,5	444,6
davon Sonderfaktoren	16.456,8	–18.406,6	34.863,4
Verkaufstätigkeit und Maklertätigkeit	**5.178,3**	**9.414,2**	**–4.235,9**
darin unkonsolidierte Einzelergebnisse			
STADT UND LAND	3.834,0	8.168,5	–4.334,5
WoGeHe	1.021,4	348,6	672,8
WoBeGe	345,1	909,1	–564,0
Übrige Geschäftstätigkeit	**–12.051,4**	**4.864,4**	**–16.915,8**
Geschäftsergebnis	**39.735,3**	**22.908,6**	**16.826,7**
Zins- und Beteiligungsergebnis	–4.040,5	730,3	–4.770,8
Steuern	–2.532,3	–1.675,8	–856,5
Jahresüberschuss des Konzerns	**33.162,5**	**21.963,1**	**11.199,4**
darin unkonsolidierte Einzelabschlüsse vor EAV			
STADT UND LAND	26.427,3	72.559,4	–46.132,1
WoGeHe	5.570,5	11.764,6	–6.194,1
WoBeGe	292,9	630,4	–337,5
Facility	964,9	1.073,0	–108,1

Der Jahresüberschuss des Konzerns beträgt 33,2 Mio. € (Vorjahr 22,0 Mio. €) und liegt damit im Zielkorridor des für 2013 prognostizierten Wertes von 33,8 Mio. €.

Nach Sparten aufgeteilt stellt sich das Ergebnis wie folgt dar:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren beläuft sich auf 46,6 Mio. € und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 38,0 Mio. € verbessert. Die Ergebnisverbesserung resultiert in erster Linie aus den Sonderfaktoren, die mit einem Überschuss von 16,5 Mio. € in das Ergebnis einfließen und sich damit gegenüber dem Vorjahr um 34,9 Mio. € erhöhen. Maßgeblichen Einfluss auf die Sonderfaktoren des Hausbewirtschaftungsergebnisses hat die Immobilienbewertung (Saldo aus Zuschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen). Im Berichtsjahr erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen vor allem auf die Grundstückswerte in Höhe von 31,2 Mio. €. Diesen stehen Zuschreibungen (Wertaufholung auf die aktuelle Ertragskraft) von 16,2 Mio. € gegenüber. Aufgrund aktueller Wertsteigerungen wurden einzelne Buchwerte an den höheren Wertansatz angepasst. Die negative Ergebniswirkung aus Zu- und außerplanmäßigen

Abschreibungen wurde in ähnlicher Größenordnung auch der Prognose für das Geschäftsjahr 2013 zugrunde gelegt.

Dieser Ergebnisbelastung steht die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 38,2 Mio. € gegenüber. Davon entfallen 32,2 Mio. € auf die vollständige Auflösung von Drohverlustrückstellungen für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Objekte. Ursächlich hierfür sind in erster Linie geringere als ursprünglich geplante Kapitalkostenbelastungen, wodurch zukünftige Drohverluste nicht mehr gegeben sind. Weitere Rückstellungsauflösungen betreffen u. a. die Instandsetzungsanteile bei komplexen Baumaßnahmen im Umfang von 6,9 Mio. €.

Das operative Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich von 27,0 Mio. € im Vorjahr auf 30,2 Mio. € im Jahr 2013 verbessert. So konnten die Erlöse trotz rückläufiger Förderung (–3,9 Mio. €) durch Mieterhöhungen vorrangig nach § 558 BGB, höhere Neuvermietungen u. a. nach Beendigung von Baumaßnahmen und einen weiteren Leerstandsabbau gegenüber dem Vorjahr um 2,6 Mio. € auf 171,8 Mio. € erhöht werden. Die Instandhaltungsaufwendungen sind gegenüber 2012 um 2,1 Mio. € auf 27,6 Mio. € gestiegen.

Das Geschäftsfeld Verkaufs- und Maklertätigkeit weist ein Ergebnis von 5,2 Mio. € aus und ist geprägt von den Buchgewinnen aus dem Verkauf von Wohnungseigentum und Streubesitz.

Die übrige Geschäftstätigkeit weist im Berichtsjahr ein Ergebnis von –12,1 Mio. € aus. Die Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr beläuft sich damit auf 16,9 Mio. €. Ursächlich hierfür sind zum einen im vergangenen Geschäftsjahr positiv wirkende Einmaleffekte wie die Erstattungen von Versorgern für Leitungsrechte (3,6 Mio. €), die komplette Auflösung der Rückstellung für Restrukturierungsmaßnahmen (3,0 Mio. €) sowie ertragswirksame Korrekturen der Instandhaltungsrücklagen der WEG-Objekte aus früheren Jahren (2,7 Mio. €). Zum anderen wurden im Berichtsjahr Drohverlustrückstellungen in Höhe von 9,5 Mio. € für zwei Zinsswaps gebildet.

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 4,8 Mio. € auf –4,0 Mio. € durch einen höheren Aufzinsungsbetrag von Rückstellungen verringert. Das Steuerergebnis in Höhe von –2,5 Mio. € beinhaltet die Zuführung für die Steuerrückstellung der Organträgerin STADT UND LAND sowie der WoBeGe.

2.3.2 Finanzlage

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2013		2012		Veränderung	
	Konzern	STADT UND LAND	Konzern	STADT UND LAND	Konzern	STADT UND LAND
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	50.699,1	41.403,8	49.641,1	38.930,3	1.058,0	2.473,5
darunter Tilgungspotenzial	78.555,8	54.927,5	77.532,8	53.799,2	1.023,0	1.128,3
aus Finanzierungstätigkeit	–36.453,1	–21.900,8	–42.577,0	–26.330,7	6.123,9	4.429,9
aus Investitionstätigkeit	–8.708,5	–10.208,9	4.774,7	4.262,7	–13.483,2	–14.471,6
Veränderung der liquiden Mittel	**5.537,5**	**9.294,1**	**11.838,8**	**16.862,3**	**–6.301,3**	**–7.568,3**
Entwicklung der liquiden Mittel						
01.01. des Jahres	48.257,7	35.235,2	36.418,9	18.373,0	11.838,8	16.862,2
Veränderung	5.537,5	9.294,1	11.838,8	16.862,2	–6.301,3	–7.568,1
31.12. des Jahres	**53.795,2**	**44.529,3**	**48.257,7**	**35.235,2**	**5.537,5**	**9.294,1**

Die liquiden Mittel des Konzerns betragen zum Bilanzstichtag 53,8 Mio. € (ohne Mietkautionen). Sie stiegen gegenüber dem Vorjahr um 5,5 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 50,7 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (49,6 Mio. €) um 1,1 Mio. € erhöht. Das Tilgungspotenzial in Höhe von 78,6 Mio. € ist mehr als ausreichend, um die erforderlichen Tilgungsleistungen zu bedienen.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit fällt gegenüber dem Vorjahr um 6,1 Mio. € niedriger aus. Die planmäßigen Tilgungen sinken auf 38,0 Mio. € (Vorjahresniveau 40,3 Mio. €). Aufgrund der stabilen Liquiditätssituation konnten außerplanmäßige Tilgungen von 15,8 Mio. € (Vorjahr 16,6 Mio. €) vorgenommen werden. Im Gegenzug wurden Mittel in Höhe 17,3 Mio. € (Vorjahr 14,3 Mio. €) aufgenommen.

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit werden im Wesentlichen die Auszahlungen für werterhöhende Baumaßnahmen und Immobilienankäufe sowie Ausleihungen an Restkaufgeldern und die Einnahmen aus Vermögensabgängen ausgewiesen. Gegenüber 2012 wurden 2013 wieder mehr Immobilienbestände erworben.

2.3.3 Vermögenslage

VERMÖGENSAUFBAU KONZERN per 31. 12. des Jahres	2013 T€	2013 %	2012 T€	2012 %	Veränderung %
AKTIVA					
Langfristiger Bereich	1.496.080	95,5	1.541.955	95,9	–3,0
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.453.014	92,8	1.489.164	92,6	–2,4
Finanzanlagen	41.194	2,6	50.769	3,2	–18,9
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	1.727	0,1	1.880	0,1	–8,1
Aktive latente Steuern	145	0,0	142	0,0	2,1
Kurz- und mittelfristiger Bereich	71.135	4,5	65.911	4,1	7,9
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	4.663	0,3	4.448	0,3	4,8
Übriges Vorratsvermögen	2.220	0,1	1.336	0,1	66,2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Vorräte und RAP	10.457	0,7	11.869	0,7	–11,9
Flüssige Mittel	53.795	3,4	48.258	3,0	11,5
Vermögen gesamt	**1.567.215**	**100,0**	**1.607.866**	**100,0**	**–2,5**
PASSIVA					
Langfristiger Bereich	1.497.558	95,6	1.527.596	95,0	–2,0
Eigenkapital	423.784	27,1	390.622	24,3	8,5
Rückstellungen	1.105	0,1	11.772	0,7	–90,6
Fremdmittel und langfristige RAP	1.072.669	68,4	1.125.202	70,0	–4,7
Kurz- und mittelfristiger Bereich	69.657	4,4	80.270	5,0	–13,2
Rückstellungen	51.672	3,3	64.208	4,0	–19,5
Verbindlichkeiten	17.985	1,1	16.062	1,0	12,0
Kapital gesamt	**1.567.215**	**100,0**	**1.607.866**	**100,0**	**–2,5**

Das langfristige Vermögen von 1.496,1 Mio. € wird vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 1.497,6 Mio. € gedeckt.

Die langfristigen Fremdmittel wurden durch zufließende Aufwendungsdarlehen erhöht. Diesen stehen planmäßige sowie außerplanmäßige Tilgungen gegenüber. Im Saldo wurden 52,5 Mio. € zurückgeführt.

VERMÖGENSAUFBAU STADT UND LAND per 31.12. des Jahres	2013 T€	2013 %	2012 T€	2012 %	Veränderung %
AKTIVA					
Langfristiger Bereich	1.152.645	95,0	1.178.893	94,8	–2,2
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	903.731	74,5	920.163	74,0	–1,8
Finanzanlagen	247.186	20,4	256.937	20,7	–3,8
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	1.728	0,1	1.793	0,1	–3,6
Kurz- und mittelfristiger Bereich	60.877	5,0	64.856	5,2	–6,1
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	4.696	0,4	4.481	0,4	4,8
Übriges Vorratsvermögen	1.674	0,1	1.314	0,1	27,4
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände, RAP	9.978	0,8	23.826	1,9	–58,1
Flüssige Mittel	44.529	3,7	35.235	2,8	26,4
Vermögen gesamt	**1.213.522**	**100,0**	**1.243.749**	**100,0**	**–2,4**
PASSIVA					
Langfristiger Bereich	1.165.680	96,1	1.180.282	94,9	–1,2
Eigenkapital	468.125	38,6	440.733	35,4	6,2
Rückstellungen	5.970	0,5	9.984	0,8	–40,2
Fremdmittel und langfristige RAP	691.585	57,0	729.565	58,7	–5,2
Kurz- und mittelfristiger Bereich	47.842	3,9	63.467	5,1	–24,6
Rückstellungen	37.078	3,1	54.090	4,3	–31,5
Verbindlichkeiten	10.764	0,9	9.377	0,8	14,8
Kapital gesamt	**1.213.522**	**100,0**	**1.243.749**	**100,0**	**–2,4**

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände verringerte sich durch planmäßige (29,8 Mio. €) und außerplanmäßige Abschreibungen (19,7 Mio. €) sowie Verkäufe aus Wohnungseigentumsanlagen und Streubesitz. Den Abgängen des Sachanlagevermögens stehen Zugänge aus Modernisierungen verschiedener Baumaßnahmen in Tempelhof, Schöneberg und Treptow (14,6 Mio. €) sowie Wertaufholungen (10,3 Mio. €) gegenüber.

Die Finanzanlagen beinhalten u. a. Buchwertansätze der Tochtergesellschaften und Beteiligungen (198,0 Mio. €), das Gesellschafterdarlehen (10,3 Mio. €) an die WoGeHe sowie Ausleihungen aus gestundeten Restkaufgeldern (37,1 Mio. €).

Der Jahresüberschuss der STADT UND LAND Einzelgesellschaft beträgt nach Übernahme des Gewinns der Tochtergesellschaft Facility 27,4 Mio. €. Davon sind 10 % der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt worden. Die Tochtergesellschaft WoGeHe hat ihren Gewinn in Höhe von 5,6 Mio. € vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates der STADT UND LAND gemäß Gesellschafterbeschluss vom 3. März 2014 den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

Wesentliche finanzwirtschaftliche Kennzahlen haben sich verbessert.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN		2013		2012	
		Konzern	STADT UND LAND	Konzern	STADT UND LAND
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	27,0	38,6	24,3	35,4
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	99,9	98,9	100,9	99,9
Restschulden inkl. AWD	€/m²	421,30	427,62	441,33	451,96
Kapitaldienst ohne Sondertilgung auf Umsatz aus Mieten und Förderung	%	45,0	42,1	48,7	45,6
mittlerer Fremdkapitalkostensatz	%	3,5	3,2	3,6	3,3

So beträgt der Anteil des Eigenkapitals der STADT UND LAND zum Bilanzstichtag 38,6 % (Vorjahr: 35,4 %) des Bilanzvolumens. Für den Konzern verbessert sich die Quote von 24,3 % auf 27,0 %.

Ferner sinkt bei der STADT UND LAND infolge des Entschuldungsprozesses die Verschuldung von 452,0 €/m² auf 427,6 €/m². In Anbetracht der positiven Mietentwicklung einerseits und der weiteren Senkung der Kapitalkosten andererseits sinkt die Kapitaldienstquote (Zinsen und Tilgung, ohne Sondertilgung in Relation zum Umsatz aus Mieten und Förderung) von 45,6 % im Vorjahr auf 42,1 %. Im Konzern sinkt die Verschuldung von 441,3 €/m² auf 421,3 €/m²; die Kapitaldienstquote reduziert sich von 48,7 % auf 45,0 %.

2.4 Personalentwicklung

Bestand des Personals

MITARBEITER per 31. 12. des Jahres	2013	2012	Veränderung Anzahl
STADT UND LAND	389	394	–5
WoBeGe	52	55	–3
Facility	112	111	1
Gesamt	**553**	**560**	**–7**
darunter STADT UND LAND			
Geschäftsführer	2	2	0
kaufmännische Angestellte	290	293	–3
technische Angestellte	42	40	2
Gewerbliche Mitarbeiter	55	59	–4
STADT UND LAND	**389**	**394**	**–5**
Auszubildende	**34**	**32**	**2**

Personalentwicklung und Ausbildung

Die STADT UND LAND hat auch in diesem Jahr die Berliner Vereinbarung zur Nachwuchskräftesicherung vom 1. September 2011 unterstützt und einen zusätzlichen Ausbildungsplatz für eine/n Kauffrau/-mann für Bürokommunikation geschaffen.

Im Konzern werden zur Zeit 17 Immobilienkaufleute, 12 Bürokommunikationskaufleute sowie 5 Bachelors of Arts in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet. Alle 34 Auszubildenden werden nach erfolgreichem Abschluss für mindestens ein Jahr übernommen.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden über 380 T€ in die Weiterbildung der Mitarbeiter investiert. Einen Schwerpunkt bildeten dabei fachspezifische Anpassungsqualifizierungen in Folge der Restrukturierung des Unternehmens. Im Zusammenhang mit dem weiteren Ausbau unseres betrieblichen Gesundheitsmanagements wurde ein Führungskräfteentwicklungsprogramm zum Thema „Gesund Führen" umgesetzt.

2013 hat der Konzern erstmals eine anonyme systematische Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Hiermit sollte unter anderem der Restrukturierungsprozess der letzten Jahre evaluiert werden. Mehr als 70 % der Mitarbeiter haben sich an der Befragung beteiligt und auch im externen Benchmark hat der Konzern ein gutes Ergebnis erzielt.

Es wurden Handlungsfelder identifiziert, zu denen bis Ende des Jahres die erforderlichen Maßnahmen abgeleitet und vereinbart wurden, um den Konzern in den nächsten beiden Jahren organisatorisch zu optimieren.

Organisationsentwicklung
Im Rahmen der Restrukturierung des Unternehmens wurden auch 2013 zahlreiche Organisationsprojekte umgesetzt. Einen Schwerpunkt bildete dabei die Neustrukturierung der Instandhaltung und der Betreiberverantwortung.

Um optimale Prozesse mit gleichen Standards zu gewährleisten und den internen Steuerungs- und Verwaltungsaufwand für das Instandhaltungsmanagement, die Betreiberverantwortung sowie die Arbeitsaufgaben für die Außenanlagen zu optimieren, wurden diese Aufgaben inhaltlich und organisatorisch neu gestaltet. Dabei wurden Synergien genutzt, Verantwortlichkeiten klarer zugeordnet und Entscheidungswege gekürzt.

Der Vorteil für unsere Kunden ergibt sich aus dem Abbau vorhandener Redundanzen und der klaren Abgrenzung innerbetrieblicher Schnittstellen.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung von Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die Geschäftsführung beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf im Jahr 2013 positiv. Insbesondere die Ergebnisse im Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, haben sich aufgrund einer günstigen Marktlage positiver entwickelt als erwartet.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist insgesamt geordnet.

3. Nachtragsbericht

Nach Ermächtigung durch den Aufsichtsrat der STADT UND LAND wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 15. Januar 2014 Frau Anne Keilholz zum 1. April 2014 als Geschäftsführerin der Tochtergesellschaft WoGeHe bestellt. Am 28. Februar 2014 wurde der Kaufvertrag zum Grundstücksankauf Alt-Biesdorf 21/Weißenhöher Straße 73, 75, 89/Stawesdamm in 12683 Berlin-Biesdorf vorbehaltlich der Zustimmung durch den Aufsichtsrat beurkundet.

Weitere Vorgänge, die für die Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der STADT UND LAND von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem 31. Dezember 2013 nicht eingetreten.

4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

4.1 Prognosebericht

Die strategische Planung ist auf nachhaltiges Bestands- und Wertewachstum ausgelegt. So plant der Konzern bis 2018 die Errichtung von 1.328 Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2014 wird mit der Realisierung von drei Projekten begonnen. Ferner ist der weitere Ankauf von 2.360 Wohnungen im Südosten Berlins geplant. 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.

Der Konzern verfolgt eine langfristig orientierte Bewirtschaftungsstrategie inklusive Sanierungstätigkeit im Bestand. Der Investitionsschwerpunkt liegt zusehends auf den zusammenhängenden Siedlungsgebieten und Wohnanlagen mit Entwicklungspotenzialen. Deren Pflege und gezielte Weiterentwicklung ist eine wichtige Hauptkomponente für das Erreichen der wirtschaftlichen Ziele des Konzerns. Vor diesem Hintergrund werden die Bauvolumen ab 2014 gegenüber den Vorjahren noch erhöht. Wesentlicher Aspekt im Rahmen der Bauprojekte ist die Verbesserung des technischen Zustands und in diesem Zusammenhang die energetische Ertüchtigung. Der Erhalt und die Stabilisierung der guten sozialen Durchmischung der Bestandsanlagen erfordern einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard.

Insgesamt werden für Bestands- und Erweiterungsinvestitionen im mittelfristigen Zeitraum rund 584 Mio. € aufgewendet.

Auch 2014 wird die Optimierung der internen Strukturen und Geschäftsprozesse eine wichtige Aufgabe darstellen, um die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit weiter zu verbessern. Eine wichtige Rolle spielt dabei die demografische Entwicklung der Mitarbeiter im Konzern. Darüber hinaus wird mit der Sanierung der Konzernzentrale in der Werbellinstraße begonnen. Im Fokus steht neben der Schadstoffbeseitigung und der Instandsetzung der technischen Anlagen auch die Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze, die den modernen Anforderungen an Bürokommunikation und Arbeitsplatzeffizienz gerecht werden.

Der Wirtschaftsplan für 2014 wurde im Dezember 2013 vom Aufsichtsrat bestätigt. Aufgrund eines moderaten Anstiegs der Mieten durch Mieterhöhungen im Bestand von 1,9 % und durch weitere Immobilienan-

käufe werden sich trotz permanent rückläufiger Fördermittel die Umsatzerlöse positiv entwickeln. In Anbetracht des nach wie vor niedrigen Zinsniveaus wird 2014 mit einem rückläufigen Zinsaufwand gerechnet. Auch die geplanten sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen 2014 unter dem Vorjahreswert. Der daraus resultierende Handlungsspielraum gewährleistet die Umsetzung von erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb des Bestandes. Vor diesem Hintergrund geht die Geschäftsführung für 2014 von einem positiven Jahresverlauf des Mutterunternehmens und des Konzerns aus. Sie plant einen Überschuss in Höhe von knapp 33 Mio. €. Auch alle 100%igen Tochtergesellschaften werden einen positiven Ergebnisbeitrag leisten.

Der Konzern geht für die nächsten Jahre von einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung aus. Die gute Marktlage auf dem Berliner Immobilienmarkt und das angestrebte Bestands- und Wertewachstum werden sich positiv auf die wirtschaftliche Situation des Konzerns auswirken.

4.2 Risikobericht

4.2.1 Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems ist es, frühzeitig Risiken zu analysieren, zu bewerten und zu überwachen, um auf dieser Basis geeignete Maßnahmen zur Risikoabwehr bzw. -vermeidung entwickeln zu können. Hierzu hat der Konzern ein Risikomanagementsystem entwickelt, das einmal jährlich potenzielle Risiken nach Risikofeldern, Schadenssummen und Eintrittswahrscheinlichkeiten erfasst und gemeinsam mit den Risikobeauftragten der Bereiche und der Geschäftsführung erörtert.

Die Überprüfung, Ergänzung und Aktualisierung der für das Risikomanagementsystem maßgeblichen Frühwarnindikatoren und Maßnahmen erfolgt einmal im Quartal. Die Ergebnisse münden in einen aktualisierten Risikobericht, der auch dem Aufsichtsrat vorgelegt wird.

Ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagementsystems ist die Planungsrechnung des Konzerns. Diese dient als Grundlage für die monatlichen 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. Darüber hinaus wird quartalsweise eine Prognoserechnung erstellt, auf deren Basis Abweichungen zum Wirtschaftsplan erkennbar werden. Damit kann der Konzern frühzeitig steuernd auf das Ergebnis einwirken.

Ferner ist das interne Überwachungssystem ebenfalls Teil des Risikomanagementsystems. So prüft die interne Revision den Ablauf von Geschäftsprozessen und die Gewährleistung von organisatorischen Sicherungsmaßnahmen. Zudem leisten auch die regelmäßig durchgeführten internen Audits im Rahmen des integrierten Managementsystems einen Beitrag zur Verbesserung der Effektivität des Risikomanagements.

4.2.2 Markt- und Portfolioentwicklung

Die Berliner Bezirke partizipieren in unterschiedlichem Ausmaß von der steigenden Wohnungsnachfrage. Die Spreizung der Einkommensverteilung zu Lasten der mittleren Einkommen nimmt immer mehr zu. Angesichts der Konzentration von Wohnungsbeständen in der Großsiedlung Hellersdorf wird der Konzern auch

zukünftig eine bewusste und vorsichtige Belegungspolitik vornehmen, um sozialen Spannungen in einzelnen Quartieren vorzubeugen.

Neben der Entwicklung des Kernbestandes bestehen auch Vorgaben des Gesellschafters zur Bestandserweiterung durch Ankauf und Neubau. So ist in den nächsten fünf Jahren die Errichtung von gut 1.300 Wohnungen geplant. Die Grundstücke liegen vorzugsweise in Treptow-Köpenick, im Einzugsgebiet des Technologiezentrums in Adlershof bzw. des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Während die aktuelle und zukünftige Marktnachfrage nach Neubauwohnungen als Chance angesehen wird, sind mit dem Neubau verbundene Kosten- und Vermarktungsrisiken soweit möglich in den Projektplanungen zu antizipieren bzw. zeitnah in der Risikobetrachtung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist auch der Ankauf von Immobilienobjekten vorgesehen. Die Nachfrage nach Berliner Immobilien aus dem In- und Ausland ist in den letzten Jahren allerdings derart gestiegen, dass als Bestandshalter der Immobilienerwerb aus betriebswirtschaftlicher Sicht immer weniger interessant wird. Damit besteht das Risiko, dass die Ankäufe nicht in dem geplanten Umfang getätigt werden können.

4.2.3 Geschäftsentwicklung

Mietentwicklung
Grundsätzlich wird die Mietentwicklung in den nächsten Jahren für Berlin positiv bewertet. Die Mietentwicklung ist allerdings nicht allein von Marktfaktoren, sondern auch durch Vorgaben des Gesellschafters bestimmt. Zur Dämpfung der allgemeinen Mietentwicklung hat der Senat von Berlin mit den Wohnungsbaugesellschaften das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ abgeschlossen. Ferner besteht die Verpflichtung für den Konzern zur Versorgung von Flüchtlingen und Wohnungssuchenden im Rahmen des geschützten Marktsegments. Angesichts dieser Vorgaben sowie des Gesellschaftszwecks, günstige Mieten für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten, können die vorhandenen Mietpotenziale nicht voll ausgeschöpft werden.

Auch aufgrund der Änderungen in der Berechnungssystematik und der Orientierungshilfe beim Mietspiegel 2013 werden die Mietpotenziale des Konzerns nicht voll widergespiegelt. In den Beständen des industriellen Wohnungsbaus der siebziger und achtziger Jahre in den östlichen Bezirken ist der Spielraum für Mieterhöhungen unterdurchschnittlich gering. Überdurchschnittliche Potenziale ergeben sich jedoch bei klassischen Altbauten und Wohnungen der Zwischenkriegsjahre. Flankiert werden diese durch das Auslaufen von Mietpreisbegrenzungen aufgrund früherer Fördertatbestände.

Im sozialen Wohnungsbau wird der Förderabbau anders als in Vorjahren in der Regel an die Mieterschaft weitergegeben werden können. In einigen Fällen werden darüber hinaus Mietverzichte sukzessive zurückgenommen.

Ziel der Mietenpolitik ist das Zusammenwirken von markt- und bündnisgerechten Neuvermietungsmieten. Zum Erreichen des Ziels ist es erforderlich, zeitnah Modernisierungsumlagen zu erheben und marktadäquate Mieterhöhungspotenziale zu nutzen. Sollten allerdings bei Wiedervermietung die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt werden, wie dies der Koalitionsvertrag der im Herbst gebildeten Bundesregierung vorsieht, wären Einbußen bei den Neuvermietungsmieten hinzunehmen.

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 eine Mietschuldenberatung an.

Investitionstätigkeit
Bei der Durchführung von Modernisierungsprojekten besteht generell das Risiko, dass Insolvenzen der bauausführenden Firmen zu Zeitverzügen und Kostenerhöhungen führen. Aufgrund des komplexen Vergaberechts ist außerdem mit den Projektverlauf verzögernden Bieterrügen zu rechnen. Hier bedarf es einer engen rechtlichen Begleitung im Rahmen des Vergabeverfahrens.

Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich
Nach Änderung der DIN 1986-30 steht eine Berliner Regelung zur Prüfung der Dichtheit von Abwasserleitungen aus. Die damit verbundenen Kosten würden voll umfänglich zu Lasten des Konzerns gehen.

Kreditverbindlichkeiten und Zinsentwicklung
Ziel der Finanzierungsstrategie ist es, weiterhin die Kreditverbindlichkeiten für den Kernbestand kontinuierlich zu senken sowie das nach wie vor niedrige Zinsniveau für Finanzierungen in späteren Jahren zu sichern. Zur Risikostreuung werden die Zinsbindungszeiträume optimal strukturiert, sodass über die Jahre hinweg ausgewogene Prolongationsbedarfe ohne Spitzenbelastungen bei Anschlussfinanzierung vorliegen. Darüber hinaus werden auch für die mittelfristig anstehenden Anschlussfinanzierungen Zinssicherungsmaßnahmen durchgeführt.

Ferner gilt es, für Ankaufs- und Neubauobjekte optimale Finanzstrukturen zu entwickeln und abzuschließen. Im Rahmen des risikoorientierten Finanzmanagements ist es das Ziel, Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB zu bilden, mit denen eine Absicherung gegen das Risiko steigender Zinsen erfolgt. Die Geschäfte werden laufend überwacht und unter anderem auf den Konnex zwischen Grund- und Zinssicherungsgeschäft geprüft. Das Risiko der fehlenden Konnexität bei einem Swap in der WoGeHe wurde für das Jahr 2014 durch vertragliche Bindungen abgewehrt.

Zum 31. Dezember 2013 liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor. Auch für die Zukunft sind keine den Konzern gefährdenden Risiken erkennbar.

4.3 Chancenbericht

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. Der Berliner Wohnungsmarkt zeigt weiterhin eine dynamische Entwicklung. Zuzüge, Haushaltsgründungen und die gestiegene Zahl von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen in Berlin erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum. Die am Markt erzielbaren Mieten steigen spürbar schneller als noch im vergangenen Jahrzehnt.

Chancen zur Realisierung von Marktpotenzialen sieht der Konzern in unterschiedlicher Ausprägung gleichermaßen für den gesamten Bestand. Eine besonders dynamische Entwicklung ist aufgrund der positiven Standortbeurteilung und im Zuge der geplanten Modernisierungsmaßnahmen für die Objekte in Tempelhof-Schöneberg zu erwarten. Auch die Standorte rund um den Flughafen Berlin Brandenburg (BER) sowie die Innenstadtquartiere im Norden Neuköllns gewinnen bereits jetzt an Attraktivität.

Im vergangenen Jahr konnten aufgrund der positiven Nachfrage auch die strukturell bedingten Leerstände weiter abgebaut werden. In den nächsten Jahren wird die Leerstandsquote lediglich durch die Sanierungstätigkeit des Konzerns maßgeblich beeinflusst werden.

4.4 Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der auch für die nächsten Jahre erwarteten positiven Markt- und Unternehmensentwicklung bewertet die Geschäftsführung die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung positiv. Aus ihrer Sicht überwiegen die Chancen für den Konzern bei weitem die Risiken.

Berlin, 3. März 2014

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Ingo Malter
Geschäftsführer

Anlage: Deutscher Corporate Governance Kodex

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

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

Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen grundsätzlich unter Beteiligung der Geschäftsführung abgehalten.

Der Aufsichtsrat hat der Wirtschaftsplanung für das Jahr 2013 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 in der Aufsichtsratssitzung berichtet.

Geschäftsführung und der Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen; sie haben die Sorgfaltspflichten einer/s 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 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. Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2013 Grundsätze für die zukünftige Geschäftsverteilung festgelegt. Ab dem Jahr 2014 sollen insbesondere die Geschäftsführer der STADT UND LAND immer gemeinsam die Gesellschafterfunktion in den Tochtergesellschaften wahrnehmen und nicht mehr in Personalunion mit Geschäftsführerfunktionen in den Tochtergesellschaften betraut werden. Dies gilt nicht für eine Tochtergesellschaft, welche von der STADT UND LAND geschäftsbesorgt wird und über kein eigenes Personal verfügt. Ein Vorsitzender/Sprecher der Geschäftsführung ist nicht bestimmt worden. Eine Beschlussmehrheit wurde nicht festgelegt.

Der Aufsichtsrat hat am 23. September 2013 beschlossen, einen Geschäftsführer mit sofortiger Wirkung abzuberufen und freizustellen. Am 12. Dezember 2013 hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsführerin mit Wirkung zum 1. April 2014 bestellt.

Die Vergütung setzt sich aus einem Fixum und aus einer Erfolgsbeteiligung zusammen. Der variable Teil der Vergütung erfolgte auf Basis einer Zielvereinbarung, die am 25. Januar 2013 abgeschlossen wurde und welche durch den Personalausschuss am 14. November 2012 geprüft und vom Aufsichtsrat am 13. Dezember 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 2013 und die Prämie 2012. Im Geschäftsjahr 2013 sind keine Abfindungen an Mitglieder der Geschäftsführung gezahlt worden.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag, der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wahrgenommen. Der Aufsichtsrat ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen worden. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprechen den Erfordernissen des Unternehmens.

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

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung besteht ein regelmäßiger Kontakt. Es werden die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement beraten.

In Bezug auf Personalangelegenheiten (Abberufung eines Geschäftsführers und Neubestellung einer Geschäftsführerin) fanden drei außerordentliche Personalausschusssitzungen statt. Darüber hinaus hat eine außerordentliche Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses, welche sich mit dem beabsichtigten Ankauf von Immobilien beschäftigte, stattgefunden.

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. 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. Ferner wurden weitere Kosten im Rahmen der Wahrnehmung der Aufsichtsratstätigkeit (z. B. Reisekosten) übernommen. Im Anhang erfolgt der Ausweis der Einzelvergütungen der Aufsichtsratsmitglieder für ihre Tätigkeit.

Die Zielvereinbarung für das Jahr 2013 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. Der Mitte des Jahres 2012 bestellte Aufsichtsrat wird für seine Amtsperiode im Jahr 2014 eine Effizienzprüfung durchführen.

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. Im Berichtszeitraum ist allerdings ein anonymer Hinweis bezüglich einer angeblichen Vorteilsnahme in Höhe von 100 € eingegangen. Es handelt sich hierbei um einen Einzelfall bei einer Wohnungsvergabe, der sich nach eingehender Prüfung der Vermietungsunterlagen nicht nachvollziehen lässt. Der Geschäftsführung und den Compliance-Beauftragten ist jedoch daran gelegen, jede zulässige Aufklärungsmaßnahme durchzuführen, um abschließend den Verdacht ausräumen zu können.

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.

Bis zur Abberufung war ein Mitglied der Geschäftsführung im Beirat eines mit dem Konzern in Geschäftsbeziehung stehenden Softwareunternehmens tätig. Ein weiteres Mitglied ist stellvertretendes Vorstandsmitglied des Kommunalen Arbeitgeberverbandes Berlin. Darüber hinaus nimmt bzw. nahm bis zur Abberufung des einen Geschäftsführers die Geschäftsführung Funktionen in Ausschüssen des für die kommunalen Wohnungsunternehmen zuständigen Verbandes wahr. Ferner ist sie vertreten in zwei sozialen Institutionen sowie in einem Verein, der zum Erfahrungs- und Informationsaustauschs zur Zukunft von Großsiedlungen dient.

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

Transparenz

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

Rechnungslegung

Der Jahresabschluss 2012 wurde entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen (HGB) bis 11. März 2013 aufgestellt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 12. März 2013 erteilt. Der Beschluss des Gesellschafters zum Jahresabschluss 2012 ist am 28. Mai 2013 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 Aufsichtsratsvorsitzende dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag erteilt und mit ihm die Honorarvereinbarung getroffen.

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

Der Abschlussprüfer hat an der Bilanzsitzung des Jahresabschlusses 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 WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH und STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH haben die jeweilige Entsprechenserklärung als Anlage zum Lagebericht abgegeben.

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

Verbindlichkeitenspiegel – Konzern 80

Verbindlichkeitenspiegel – STADT UND LAND 81

Kapitalflussrechnung – Konzern 82

Eigenkapitalspiegel/Eigenkapitalveränderungsrechnung – Konzern 83

Bestätigungsvermerk – Konzern 84

Bestätigungsvermerk – STADT UND LAND 85

Bilanz zum 31. Dezember 2013 Konzern

AKTIVA	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.059.223,82	2.765.773,67
	2.059.223,82	**2.765.773,67**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.392.948.277,16	1.430.344.715,15
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.335.013,36	34.730.013,83
3. Grundstücke ohne Bauten	9.926.446,21	10.087.266,39
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.979.860,01	3.192.878,18
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.067.167,20	1.923.895,12
7. Anlagen im Bau	2.535.408,55	686.060,40
8. Bauvorbereitungskosten	1.191.724,83	676.471,06
9. Geleistete Anzahlungen	1.211.668,89	0,00
	1.450.953.329,27	**1.486.399.063,19**
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	1.891.953,00	1.891.953,00
2. Sonstige Ausleihungen	39.302.365,56	48.876.585,97
	41.194.318,56	**50.768.538,97**
Anlagevermögen gesamt	**1.494.206.871,65**	**1.539.933.375,83**
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	4.562.762,98	4.447.922,19
2. Bauvorbereitungskosten	100.344,55	
3. Unfertige Leistungen	73.178.833,74	70.896.882,65
4. Andere Vorräte	2.219.989,67	1.336.383,06
	80.061.930,94	**76.681.187,90**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.473.335,37	3.573.520,98
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	153.484,28	282.437,81
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	62.977,59	122.198,90
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.471,32	14.270,37
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.728,23	61.563,38
6. Sonstige Vermögensgegenstände	7.747.719,42	7.836.541,70
	10.476.716,21	**11.890.533,14**
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	**53.795.075,96**	**48.257.662,72**
Umlaufvermögen gesamt	**144.333.723,11**	**136.829.383,76**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	1.727.433,94	1.793.387,28
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.320,19	87.544,61
	1.731.754,13	**1.880.931,89**
D. Aktive latente Steuern		
Aktive latente Steuern	**145.407,30**	**141.830,07**
Bilanzsumme	**1.640.417.756,19**	**1.678.785.521,55**
Mietkautionen	17.274.679,02	15.809.313,65
Treuhandvermögen	2.344.269,01	2.127.687,69

PASSIVA		31. 12. 2013 €	31. 12. 2012 €
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		39.383.825,05	36.644.603,26
2. Bauerneuerungsrücklage		12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen		109.488.486,14	90.972.228,89
4. Besondere Gewinnrücklagen		14.000.271,27	13.800.412,48
		175.094.537,34	**153.639.199,51**
V. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss		33.162.561,04	21.963.077,57
2. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		–2.739.221,79	–8.539.695,34
3. Einstellungen in die anderen Gewinnrücklagen		–5.570.484,37	0,00
4. Einstellungen in die besonderen Gewinnrücklagen		–199.858,79	–477.609,35
		24.652.996,09	**12.945.772,88**
Eigenkapital gesamt		**423.784.193,37**	**390.621.632,33**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.104.952,00	1.129.979,00
2. Steuerrückstellungen		1.224.937,82	1.541.143,44
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung		25.957.264,68	30.669.319,06
4. Sonstige Rückstellungen		24.489.967,59	42.639.430,51
		52.777.122,09	**75.979.872,01**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.076.274.691,99	1.128.723.349,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.612.000,00	1.612.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen		76.435.731,45	75.097.613,81
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.252.756,93	2.728.468,36
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		1.804,48	15.540,78
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.757.321,47	3.761.001,28
7. Sonstige Verbindlichkeiten		517.932,50	241.641,76
davon aus Steuern:	419.234,50 € (Vorjahr 0,00 €)		
		1.163.852.238,82	**1.212.179.615,30**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**0,00**	**200,00**
E. Passive latente Steuern			
Passive latente Steuern		**4.201,91**	4.201,91
Bilanzsumme		**1.640.417.756,19**	**1.678.785.521,55**
Mietkautionen		17.274.679,02	15.809.313,65
Treuhandvermögen		2.344.269,01	2.127.687,69

Bilanz zum 31. Dezember 2013
STADT UND LAND

AKTIVA	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	**2.059.056,16**	**2.765.436,27**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	857.624.875,51	875.496.314,15
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.217.376,71	29.486.075,32
3. Grundstücke ohne Bauten	3.041.559,91	3.044.702,25
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.356.833,01	2.526.351,18
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	697.196,81	724.245,32
7. Anlagen im Bau	2.535.408,55	686.060,40
8. Bauvorbereitungskosten	1.191.724,83	676.471,06
9. Geleistete Anzahlungen	1.249.538,89	0,00
	901.672.277,28	**917.397.982,74**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	197.978.628,19	197.978.628,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.263.148,33	10.653.276,30
3. Beteiligungen	1.891.952,00	1.891.952,00
4. Sonstige Ausleihungen	37.052.393,40	46.412.866,08
	247.186.121,92	**256.936.722,57**
Anlagevermögen gesamt	**1.150.917.455,36**	**1.177.100.141,58**
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	4.595.723,79	4.480.883,00
2. Bauvorbereitungskosten	100.344,55	0,00
3. Unfertige Leistungen	47.225.001,28	45.873.268,88
4. Andere Vorräte	1.673.539,24	1.313.866,93
	53.594.608,86	**51.668.018,81**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.688.064,07	2.387.351,83
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	145.796,78	250.950,31
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	62.673,28	121.471,38
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	58,69	53,29
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.632.503,92	14.530.548,03
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.728,23	61.563,38
7. Sonstige Vermögensgegenstände	5.438.259,11	6.473.489,09
	9.978.084,08	**23.825.427,31**
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	**44.529.319,27**	**35.235.230,32**
Umlaufvermögen gesamt	**108.102.012,21**	**110.728.676,44**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	1.727.433,94	1.793.387,28
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	436,04	846,30
	1.727.869,98	**1.794.233,58**
Bilanzsumme	**1.260.747.337,55**	**1.289.623.051,60**
Mietkautionen	10.412.764,23	9.516.382,77
Treuhandvermögen	2.344.269,01	2.127.687,69

PASSIVA		31.12.2013 €	31.12.2012 €
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		39.383.825,05	36.644.603,26
2. Bauerneuerungsrücklage		12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen		167.829.486,92	90.972.228,89
		219.435.266,85	**139.838.787,03**
V. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss		27.392.217,88	85.396.953,37
2. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		–2.739.221,79	–8.539.695,34
		24.652.996,09	**76.857.258,03**
Eigenkapital gesamt		**468.124.922,88**	**440.732.705,00**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.104.952,00	1.129.979,00
2. Steuerrückstellungen		964.389,04	1.333.651,21
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung		25.956.764,68	30.668.819,06
4. Sonstige Rückstellungen		15.021.971,57	30.940.843,92
		43.048.077,29	**64.073.293,19**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		691.871.090,90	730.770.151,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.612.000,00	1.612.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen		49.027.579,50	48.110.385,67
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.527.759,70	1.759.045,94
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00	13.736,30
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.016.240,76	2.374.526,45
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		94.087,95	162.886,69
8. Sonstige Verbindlichkeiten		425.578,57	14.121,01
davon aus Steuern:	364.250,26 €)		
	(Vorjahr 0,00 €)		
		749.574.337,38	**784.816.853,41**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**0,00**	**200,00**
Bilanzsumme		**1.260.747.337,55**	**1.289.623.051,60**
Mietkautionen		10.412.764,33	9.516.382,77
Treuhandvermögen		2.344.269,01	2.127.687,69

Gewinn- und Verlustrechnung Konzern – für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

		2013 €	2012 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		240.734.088,61	233.606.900,78
b) aus dem Verkauf von Grundstücken		0,00	1.473.212,00
c) aus Betreuungstätigkeit		2.303.424,84	2.507.854,63
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		778.961,86	784.365,43
		243.816.475,31	238.372.332,84
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.263.910,16	3.034.596,36
3. Sonstige betriebliche Erträge		68.487.014,06	41.409.937,26
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		–108.975.033,30	–105.068.571,78
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		–88.094,55	–163.564,22
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		–1.262.330,21	–1.251.066,50
		–110.325.458,06	–106.483.202,50
5. Rohergebnis		**204.241.941,47**	**176.333.663,96**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		–21.657.163,41	–21.503.863,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		–5.389.923,40	–5.418.575,47
davon für Altersversorgung	1.270.999,05 € (Vorjahr 1.260.368,85 €)		
		–27.047.086,81	–26.922.438,81
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		–76.841.432,87	–72.553.366,38
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		–22.589.490,99	–12.566.444,84
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.513.898,66	1.800.787,90
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		424.770,67	574.203,14
davon Erträge aus Abzinsungen	0,00 € (Vorjahr 13.123,21 €)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	–6.500,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		–43.948.056,15	–42.967.836,83
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	5.930.064,04 € (Vorjahr 1.642.082,55 €)		
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**35.754.543,98**	**23.692.068,14**
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		–2.532.324,66	–1.675.794,82
15. Sonstige Steuern		–59.658,28	–53.195,75
16. Jahresüberschuss		**33.162.561,04**	**21.963.077,57**
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		–2.739.221,79	–8.539.695,34
b) in die anderen Gewinnrücklagen		–5.570.484,37	0,00
c) in die besonderen Gewinnrücklagen		–199.858,79	–477.609,35
		–8.509.564,95	**–9.017.304,69**
18. Bilanzgewinn		**24.652.996,09**	**12.945.772,88**

Gewinn- und Verlustrechnung STADT UND LAND – für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

		2013 €	2012 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		156.861.237,67	151.950.488,43
b) aus dem Verkauf von Grundstücken		0,00	1.347.212,00
c) aus Betreuungstätigkeit		411.808,50	462.090,69
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		10.873.461,19	10.737.133,57
		168.146.507,36	164.496.924,69
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.367.461,95	2.259.381,40
3. Sonstige betriebliche Erträge		49.694.899,88	91.100.915,85
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		–74.321.735,95	–71.006.447,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		–100.344,55	–5.536,46
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		–917.375,16	–980.118,78
		–75.339.455,66	–71.992.102,46
5. Rohergebnis		**143.869.413,53**	**185.865.119,48**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		–16.888.060,87	–16.842.409,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		–4.399.631,36	–4.464.125,96
davon für Altersversorgung	1.104.622,35 € (Vorjahr 1.117.895,25 €)		
		–21.287.692,23	–21.306.535,80
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		–51.522.930,29	–55.184.796,38
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		–16.251.888,42	–11.919.910,62
9. Erträge aus Gewinnabführung		964.856,74	12.837.581,91
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.744.840,29	2.035.940,25
davon aus verbundenen Unternehmen	315.236,67 € (Vorjahr 326.724,31 €)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		436.383,36	414.973,19
davon Erträge aus Abzinsungen	0,00 € (Vorjahr 13.123,21 €)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	–6.500,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		–28.125.584,73	–26.182.361,50
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	5.063.025,98 € (Vorjahr 1.332.000,83 €)		
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**29.827.398,25**	**86.553.510,53**
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		–2.417.281,90	–1.144.877,45
16. Sonstige Steuern		–17.898,47	–11.679,71
17. Jahresüberschuss		**27.392.217,88**	**85.396.953,37**
18. Einstellungen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		–2.739.221,79	–8.539.695,34
19. Bilanzgewinn		**24.652.996,09**	**76.857.258,03**

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.

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

Die STADT UND LAND ist mehrheitlich wie folgt beteiligt:

KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Gezeichnetes Kapital T€	Nominal T€	Prozentual %	Eigenkapital 31.12.2013 T€	Buchwert 31.12.2013 T€	Jahresergebnis 2013 T€
Unmittelbare Beteiligungen der Muttergesellschaft						
WoGeHe	28.120,6	28.120,6	100,0	138.235,2	190.251,2	5.570,5 [2]
WoBeGe	6.646,8	6.646,8	100,0	13.994,0	6.902,4	292,9
Facility	25,0	25,0	100,0	825,0	825,0	964,8 [1]
	34.792,4	**34.792,4**		**153.054,2**	**197.978,6**	

[1] vor Ergebnisabführung an die STADT UND LAND

[2] 2013 wurde von der Möglichkeit der Rücklagenbildung im Rahmen des Ergebnisabführungsvertrages Gebrauch gemacht.

Weitere Gesellschaften, an denen die STADT UND LAND mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, sind keine Tochterunternehmen im Sinne des § 290 HGB. Die Klassifizierung der SIWOGE 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 Einbeziehung dieser Gesellschaften als assoziierte Unternehmen unterblieb gemäß § 311 Abs. 2 HGB, da sie für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung sind. Die Anteile an diesen Unternehmen werden zum 31. Dezember 2013 in der Konzernbilanz im Bilanzposten Beteiligungen ausgewiesen.

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	Gezeichnetes/ Gesellschaftskapital 31. 12. 2012* T€	Nominal T€	Prozentual %	Eigenkapital 31. 12. 2012* T€	Buchwert 31. 12. 2013 T€
Unmittelbare Beteiligungen der Muttergesellschaft					
SIWOGE 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	1.533,9	766,9	50,0	4.517,2	1.892,0
Grundstücksgesellschaft Weichselstraße GbR STADT UND LAND Fonds 1, Berlin	3.650,6	35,8	1,0	4.100,8	0,0
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	50,0	25,0	50,0	255,8	0,0
Mittelbare Beteiligung über die Tochtergesellschaften					
Grundstücksgesellschaft Weichselstraße GbR STADT UND LAND Fonds 1, Berlin	3.650,6	10,2	0,3	4.100,8	0,0

(* Die Jahresabschlüsse 2013 lagen noch nicht vor.)

Die SIWOGE erzielte im Vorjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 175,9 T€. Für die SOPHIA wurde ein Jahresergebnis 2012 von 0,1 T€ erwirtschaftet. Die Grundstücksgesellschaft Weichselstraße GbR STADT UND LAND Fonds 1, Berlin, wies im Vorjahr einen Verlust über 143,7 T€ aus.

Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

In dem gemäß § 290 HGB aufzustellenden Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 sind neben dem Mutterunterunternehmen STADT UND LAND die Jahresabschlüsse der Gesellschaften WoGeHe, WoBeGe und Facility mit übereinstimmendem Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 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 Satz 2 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, sofern nicht die Gesellschafterversammlung der Tochterunternehmen und der Aufsichtsrat des Mutterunternehmens aufgrund vernünftiger kaufmännischer Beurteilung beschließen, Teile der Jahresergebnisse in die freien Rücklagen einzustellen. Bei Ergebnisabführung ist der Ausgleich mittels Zahlungsvorgang bis zum 31. März des Folgejahres an die STADT UND LAND vorzunehmen.

Zum 31. Dezember 2013 bestanden zwischen dem Mutterunternehmen und den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sowie zwischen den verbundenen Unternehmen Forderungen und Verbindlichkeiten. Eine Eliminierung gegenseitiger Forderungen, Ausleihungen und Verbindlichkeiten nach § 303 HGB ist in Höhe von 13.094,4 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.

Im Geschäftsjahr 2013 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 17.433,5 T€ (ohne EAV) erfolgt.

Eine Zwischenergebniseliminierung aus konzerninternen Grundstücksgeschäften der Vorjahre wurde vorgenommen, sofern diese nicht zum Buchwert veräußert wurden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer, Sonderabschreibungen (frühere Jahre) und außerplanmäßige Abschreibungen vermindern. Zuschreibungen (Wertaufholungen) erhöhen die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens. Im Einzelnen gelten unter der Maßgabe der jahresübergreifenden Bilanzierungsstetigkeit 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 dem Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten bzw. mit Geschäftsbauten und anderen Bauten 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 10.263,1 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.

Die unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen 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.

Im Konzern werden aktive latente Steuern aufgrund von Konsolidierungsmaßnahmen ausgewiesen. Im Einzelabschluss der STADT UND LAND wurde vom Wahlrecht zum Ansatz des aktiven latenten Steuerüberhangs aufgrund sich ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht (zu weiteren Erläuterungen vergleiche Abschnitt D).

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 einem angepassten Zinssatz von 4,88 % (Vorjahr 5,05 %) zugrunde.

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

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. Diese Rückstellungen unterliegen entsprechend der Übergangsregelung des EGHGB keiner Abzinsung und Dynamisierung.

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

Der Ausweis der betreuten Guthaben und Mietkautionen sowie der korrespondierenden Verbindlichkeiten erfolgt zusammen mit dem Treuhandvermögen und den -verbindlichkeiten unterhalb der Bilanz.

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 31,2 Mio. € (für die STADT UND LAND 19,7 Mio. € (Vorjahr: 23,5 Mio. €), die WoGeHe 11,5 Mio. € (Vorjahr: 3,8 Mio. €) und die WoBeGe keine (Vorjahr: 0,2 Mio. €)) vorgenommen worden. Diese resultieren aus der Überprüfung der Werthaltigkeit des Immobilienbestandes für Grund und Boden und Gebäude.

Es erfolgten Zuschreibungen (Wertaufholungen) in Höhe von 16,2 Mio. € (davon STADT UND LAND 10,3 Mio. €, WoGeHe 5,9 Mio. €). Bei den betroffenen Objekten war der Grund der dauernden Wertminderung aufgrund der positiven Ertragswertentwicklung entfallen.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 73.178,8 T€ (davon entfallen 47.225,0 T€ auf die STADT UND LAND) enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten.

Bei den Forderungen aus Vermietung sind aktivische Wertberichtigungen in Höhe von 743,6 T€ abgesetzt worden. Der Anteil der STADT UND LAND beläuft sich dabei auf 444,1 T€.

In den Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind diverse Forderungen aus Kaufpreisen im Rahmen der Privatisierung (Anlagevermögen STADT UND LAND 145,8 T€) sowie aus der Veräußerung von Eigentumsmaßnahmen (Umlaufvermögen 10,2 T€ der WoGeHe) bilanziert.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 2.632,5 T€ (Vorjahr 14.530,5 T€) beinhalten im Einzelabschluss der STADT UND LAND insbesondere Forderungen gegen die Tochtergesellschaft WoGeHe 961,2 T€ (Vorjahr: 1.063,0 T€) aus der Geschäftsbesorgung (zuzüglich im Vorjahr aus dem EAV: 11.764,6 T€), Forderungen gegen die WoBeGe aus Mietsonder- und Fremdverwaltung sowie aus Verwaltungsleistungen und Pachtverträgen mit 662,7 T€ (Vorjahr: 484,9 T€). Die Forderungen gegen die Facility (1.004,7 T€; Vorjahr: 1.090,0 T€) resultieren mit 964,9 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 des IV. Quartals für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOGE mit 10,7 T€ (Vorjahr: 61,6 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten vor allem Ansprüche aus der WEG-Instandhaltungsrücklage mit 4.041,7 T€, davon entfallen 3.204,2 T€ auf die STADT UND LAND, 798,0 T€ auf die WoGeHe und 39,5 T€ auf die WoBeGe.

Des Weiteren werden als wesentliche Größen Forderungen gegen die Investitionsbank Berlin (IBB) aus Zinssubventionen in Höhe von 873,4 T€, aus Restkaufgeldern in Höhe von 251,5 T€ und Forderungen gegen das Finanzamt über 218,2 T€ (STADT UND LAND) ausgewiesen.

Die Forderungen gegen Versorger für Rechte gemäß §9 GBBerG wurden im Geschäftsjahr 2013 für rund 100 Entschädigungsangebote durch die Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH (BBT) geprüft und weitestgehend im Geschäftsjahr 2013 zum Abschluss gebracht.

Ziel ist es, die durch unser Unternehmen mit Versorgungsunternehmen noch zu verhandelnden Entschädigungsangebote – ca. 10 % des Gesamtvolumens – im Geschäftsjahr 2014 ebenfalls abschließend zu bearbeiten.

Forderungsspiegel

ART DER FORDERUNG	Konzern T€	davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr T€	STADT UND LAND T€	davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr T€
Forderungen aus Vermietung	2.473,3 (3.573,5)	0,0 (0,0)	1.688,1 (2.387,3)	0,0 (0,0)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	153,5 (282,4)	0,0 (0,0)	145,8 (251,0)	0,0 (0,0)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	63,0 (122,2)	0,0 (0,0)	62,7 (121,5)	0,0 (0,0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28,5 (14,3)	0,0 (0,0)	0,1 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	2.632,5 (14.530,5)	0,0 (0,0)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10,7 (61,6)	0,0 (0,0)	10,7 (61,6)	0,0 (0,0)
Sonstige Vermögensgegenstände	7.747,7 (7.836,5)	84,4 (109,5)	5.438,2 (6.473,5)	0,0 (0,0)
Gesamt (Vorjahr)	**10.476,7 (11.890,5)**	**84,4 (109,5)**	**9.978,1 (23.825,4)**	**0,0 (0,0)**

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

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen aktiven latenten Steuern in Höhe von 145,4 T€ resultieren aus aktiven (879,8 T€) und passiven (398,0 T€) Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen aus der konzerninternen Veräußerung von Grundstücken und anderen Anlagen (Fotovoltaik). Für die Bewertung dieser Differenzen wurde ein Steuersatz von 30,18 % zugrunde gelegt. Dieser wurde abgeleitet aus dem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410 %, dem Körperschaftsteuersatz von 15 % sowie dem Solidaritätszuschlag von 5,5 %.

Aus dem Jahresüberschuss der STADT UND LAND in Höhe von 27.392,2 T€ ist gemäß Gesellschaftsvertrag der zehnte Teil des Jahresüberschusses der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt worden (2.739,2 T€). Der verbleibende Jahresüberschuss wird im Bilanzergebnis dargestellt. Dem Gesellschafter wird vorgeschlagen, diesen Betrag (24.653,0 T€) den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen. Aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 3. März 2014 wird der Jahresüberschuss der WoGeHe über 5.570,5 T€ vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates der STADT UND LAND vollständig den anderen Gewinnrücklagen in der Organgesellschaft zugeführt.

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.

Konzern-Eigenkapitalspiegel/Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital €	Kapital-rücklage €	Sonder-rücklage DMBilG €	Erwirt-schaftetes Konzern-eigenkapital €	Konzern-bilanz-ergebnis €	Insgesamt €
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 Gesellschafts-vertragliche Rücklage				8.539.695,34	–8.539.695,34	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				21.662.807,45	–21.662.807,45	0,00
Einstellung in die besonderen Gewinnrücklagen				596.243,89	–596.243,89	0,00
Konzern-Jahresüberschuss					21.963.077,57	21.963.077,57
31.12.2012/01.01.2013	**165.020.550,00**	**541.330,55**	**58.474.779,39**	**153.639.199,51**	**12.945.772,88**	**390.621.632,33**
Einstellung in die Gesellschafts-vertragliche Rücklage				2.739.221,79	–2.739.221,79	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				18.516.257,25	–18.516.257,25	0,00
Einstellung in die besonderen Gewinnrücklagen				199.858,79	–199.858,79	0,00
Konzern-Jahresüberschuss					33.162.561,04	33.162.561,04
31.12.2013	**165.020.550,00**	**541.330,55**	**58.474.779,39**	**175.094.537,34**	**24.652.996,09**	**423.784.193,37**

Die anderen Gewinnrücklagen sowie der Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt 134,1 Mio. € (Vorjahr: 103,9 Mio. €) stehen grundsätzlich zur Ausschüttung an die Gesellschafter zur Verfügung.

Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 1.104,9 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 Verbraucherpreisindizes und des Indizes der Einzelhandelspreise für Deutschland, die vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wurden. Die Generationen-Richttafeln Heubeck 2005/G bildeten die biometrische Grundlage für die Bewertung der betrieblichen Altersversorgung.

Die Steuerrückstellungen im Konzern in Höhe von 1.224,9 T€ (Vorjahr 1.541,1 T€) beinhalten unter anderem die voraussichtliche Steuernachbelastung für das Jahr 2013 der Organträgerin STADT UND LAND aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 941,5 T€ (Vorjahr 1.314,9 T€) und der WoBeGe über 260,5 T€ (Vorjahr 207,5 T€) und sind nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt.

Zum 31. Dezember 2013 bestehen im Konzern Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 25.957,2 T€ (Vorjahr 30.669,3 T€), welche fast ausschließlich auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfallen.

In den sonstigen Rückstellungen des Konzerns über 24.490,0 T€ (Vorjahr 42.639,4 T€) bzw. der STADT UND LAND über 15.021,9 T€ (Vorjahr 30.940,8 T€) spiegelt sich die zukunftsorientierte Risikoabschirmung des Konzerns wider.

Als wesentliche Positionen sind dabei enthalten:

RÜCKSTELLUNGEN	Konzern 2013 (2012) T€	STADT UND LAND 2013 (2012) T€
Drohverluste aus schwebenden Verträgen	9.444,8 (26.479,7)	4.864,7 (20.451,6)
Ausstehende Rechnungen (vor allem Betriebskosten)	5.210,5 (4.186,9)	1.747,0 (1.102,0)
Privatrechtliche, öffentliche und andere Instandhaltungsverpflichtungen	1.619,0 (2.363,9)	843,6 (1.016,7)
Archivierung	962,0 (1.006,1)	782,0 (825,2)
Personalkosten (im Wesentlichen Altersteilzeitvereinbarungen und Verpflichtungen aus dem Rahmensozialplan)	5.040,2 (5.906,5)	5.040,2 (5.906,5)
Jahresabschluss und Veröffentlichung	659,6 (497,0)	316,1 (259,9)
Übrige	1.553,9 (2.199,3)	1.428,3 (1.378,9)
Gesamt (Vorjahr)	**24.490,0 (42.639,4)**	**15.021,9 (30.940,8)**

Die Rückstellung für Personalkosten in Höhe von 5.040,2 T€ (Vorjahr 5.906,5 T€) umfasst im Wesentlichen 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.

Im Jahr 2013 wurde die Rückstellung für Risiken aus dem Wegfall der Anschlussförderung – ausgewiesen unter der Position Risiken aus schwebenden Geschäften – im Konzern (Vorjahr 26.479,7 T€) bzw. STADT UND LAND (Vorjahr 20.451,6 T€) vollständig aufgelöst. Wesentliche Ursache für die Auflösung waren deutlich günstigere Zinskonditionen für die Anschlussfinanzierung aufgrund des aktuellen Zinsniveaus und der positiven Entwicklung des Ratings des Konzerns STADT UND LAND.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen der STADT UND LAND resultieren im Wesentlichen aus Steuern und Dienstleistungen für Projektankäufe.

Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden keine Kautionsverbindlichkeiten bilanziert. Der Ausweis erfolgt unterhalb der Bilanz.

Gewinn- und Verlustrechnung
Aus dem Jahresergebnis der in den Konzernkreis einbezogenen Unternehmen lässt sich das Konzernergebnis im Jahr 2013 wie folgt überleiten:

KONZERNERGEBNIS	2013 T€	2012 T€
Jahresüberschuss der STADT UND LAND vor EAV	26.427,3	72.559,4
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen		
WoBeGe	292,9	630,4
Facility	964,9	1.073,0
WoGeHe	5.570,5*	11.764,6
Unkonsolidierter Jahresüberschuss HB I	**33.255,6**	**86.027,4**
Ergebnisauswirkung aus Konsolidierung	–70,7	–64.035,8
Bildung aktiver latenter Steuern	3,6	3,6
Auflösung passiver latenter Steuern	–25,9	–32,1
Konzern-Jahresüberschuss HB II	**33.162,6**	**21.963,1**

* 2013 wurde das Ergebnis den Rücklagen zugeführt.

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

PERIODENFREMDE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN	Konzern T€	STADT UND LAND T€
Erlöse und Erträge		
aus Auflösung/Inanspruchnahme Rückstellungen	37.535,1	29.333,0
aus Gutschriften, Kostenerstattungen und übrigen Erträgen	721,9	512,6
aus Zahlungseingängen auf abgeschriebene Forderungen und Auflösung der Wertberichtigung	966,7	629,6
aus Zinsen	34,6	1,4
Zuschreibung außerplanmäßige Abschreibungen im Anlagevermögen	16.323,7	10.341,3
Instanthaltungsrücklage WEG	472,0	416,2
Gesamt	**56.054,0**	**41.234,1**
(Vorjahr)	**(21.203,3)**	**(75.774,6)**
Aufwendungen		
außerplanmäßige Abschreibungen Anlagevermögen	31.225,2	19.710,8
für Wertminderung im Umlaufvermögen und Abschreibung von Forderungen	2.229,0	1.337,4
Zuführung zu Drohverlustrückstellungen	9.446,9	4.866,3
für Löhne und Gehälter (Personalkosten)	820,3	820,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.930,2	5.063,0
Gesamt	**49.651,6**	**31.797,8**
(Vorjahr)	**(2.478,3)**	**(1.844,6)**

Im Geschäftsjahr 2013 wurden im Konzern keine außerordentlichen Erträge oder Aufwendungen erwirtschaftet. Das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 35.754,5 T€ wird durch die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und sonstigen Steuern um 2.591,9 T€ gemindert, sodass sich ein Jahresüberschuss von 33.162,6 T€ ergibt.

D. Sonstige Pflichtangaben

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	Risiko/Vorteil	Konzern T€	STADT UND LAND T€
Sonstige finanzielle Verpflichtungen: Es besteht eine Rückzahlungsverpflichtung aus einem für fremdverwaltete Grundstücke aufgenommenen Überziehungskredit.	Risiko der Haftung aus nicht marktorientierter Verwaltung und allgemeine Gefahrenhaftung.	509,0	191,0
Sonstige finanzielle Verpflichtungen: Bankguthaben von betreuten Einheiten (Verwaltung Kleinsiedlungen, Verwaltung Restitution und treuhändische Verwaltung)	Möglichkeit (Risiko), Erträge (Aufwendungen) aus der Haus-Bewirtschaftung im Falle des Übergangs in den Konzernbesitz zu generieren.	21.212,4	2.334,3
Bankguthaben Mietkautionen	Es liegt eine begrenzte Absicherung gegen Zahlungsunfähigkeit und durch Mieter verursachte Schäden an Objekten des Konzerns vor.	17.274,7	10.412,8

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

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

Die Prüfung der Zinssatzswapvereinbarungen Nr. 3200623 und Nr. 377893 der STADT UND LAND und Nr. 3482063 der WoGeHe ergab eine nahezu 100%ige Effektivität der Mikro-Hedges.

Mit Übertragungsvertrag vom 31. Dezember 2013 zwischen der Landesbank Berlin AG, der WoGeHe und der STADT UND LAND wurde der Zinssatzswap Nr. 4916130 von der WoGeHe auf die STADT UND LAND übertragen. Zum Zeitpunkt der Übertragung hatte der Zinssatzswap einen negativen Marktwert in Höhe von 4.864,7 T€. Ein Ausgleich zwischen verbleibender und übertragender Partei wurde im Rahmen der Übertragung ausgeschlossen. Das bei der WoGeHe bis dahin abzusichernde Grundgeschäft ist in ein festverzinsliches Darlehen umgewandelt worden. Bei der STADT UND LAND wurde der Zinssatzswap mit variabel verzinslichen Darlehen unterlegt und eine Bewertungseinheit in Form eines Mikro-Hedges hergestellt. Aufgrund des negativen Marktwertes des Zinssatzswaps zum Zeitpunkt der Bildung des Mikro-Hedges, war die Bildung einer Drohverlustrückstellung in Höhe des negativen Marktwertes geboten. Die Drohverlustrückstellung ist während der Dauer der Bewertungseinheit ratierlich zu verbrauchen.

Durch die bestehende Break-Klausel im Vertrag des Zinssatzswaps Nr. 4893424 der WoGeHe konnte keine vollständige Effektivität des Mikro-Hedges erreicht werden, sodass der negative Marktwert für den Zeitraum ab möglichem Breaktermin bis zum Ende der Laufzeit des Zinssatzswaps die Bildung einer Drohverlustrückstellung in Höhe von 4.580,1 T€ erforderte.

Der Bestand der Bewertungseinheiten (§ 285 Nr. 23 HGB) setzt sich wie folgt zusammen:

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument			Laufzeit Zinssicherung	Marktwert zum 31.12.2013	Art der Bewertungseinheit	Ermittlungsmethode
Variable	Art	Art	Betrag T€	Art	Betrag T€ (nominal)	Abgesichertes Risiko	(Designationszeitraum)	Betrag T€		
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen [1]	2.348	Zinsswap Nr. 3200623	2.348	Zinsänderungsrisiko	07.07–07.17	–292	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen [1]	42.676	Zinsswap Nr. 377893	42.676	Zinsänderungsrisiko	07.08–07.28	–10.528	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen [1]	21.707	Zinsswap Nr. 4916130	21.707	Zinsänderungsrisiko	09.10–12.40	–4.865	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen [2]	44.400	Zinsswap Nr. 3482063	44.400	Zinsänderungsrisiko	12.07–12.17	–5.701	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen [2]	40.945	Zinsswap Nr. 4893424	40.945	Zinsänderungsrisiko	09.11–09.41	–11.203	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode

[1] STADT UND LAND [2] WoGeHe

Die beizulegenden Zeitwerte sind grundsätzlich mit der Mark-to-Market-Methode ermittelt worden.

Latente Steuern

In den Einzelgesellschaften des Konzerns liegen folgende Steuerlatenzen vor:

Aktive latente Steuern:	223.954,5 T€	(davon STADT UND LAND	216.210,4 T€
		WoGeHe	7.729,0 T€)
Passive latente Steuern:	2.090,2 T€	(davon STADT UND LAND	1.584,6 T€
		WoBeGe	505,6 T€)

Es besteht ein Überhang der aktiven latenten Steuern in Höhe von 221.864,3 T€ (davon STADT UND LAND 214.625,8 T€). Dieser ist in erster Linie auf handels- und steuerrechtliche Bewertungsunterschiede und außerplanmäßige 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 Verlustvortragen zurückzuführen. Für die Bewertung der Differenzen wurde der Steuersatz der Muttergesellschaft STADT UND LAND zugrunde gelegt. Dieser beträgt 30,18 % bei einem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410 %, einem Körperschaftsteuersatz von 15 % sowie einem Solidaritätszuschlag von 5,5 %. Das Wahlrecht zum Ansatz der aktiven Steuerlatenzen in den Bilanzen der Einzelgesellschaften 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	Gesamt
Angestellte	333	53	10	396
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	57	0	100	157
Auszubildende	23	8	0	31
Gesamt	**413**	**61**	**110**	**584**

Die Mitglieder des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens erhielten 13,1 T€ an Sitzungsgeldern. Die jährliche Vergütung im Jahr 2013 betrug 30,9 T€. Ferner wurden weitere Kosten in Höhe von insgesamt 1,8 T€ im Rahmen der Wahrnehmung der Aufsichtsratstätigkeit (z. B. Reisekosten) übernommen.

AUFSICHTSRATSMITGLIEDER	Funktion im Aufsichtsrat	Vergütung €	Sitzungsgeld €	Gesamt €
Dr. Christoph Landerer* Geschäftsführender Gesellschafter TRICON Unternehmensberatung GmbH	Vorsitzender Aufsichtsrat Vorsitzender Personalausschuss	5.950,00	2.320,50	8.270,50
Petra Manegold Hauptsachgebietsleiterin Vereine/Gemeinnützigkeit, Finanzamt für Körperschaften I	stellvertretende Vorsitzende Aufsichtsrat	3.750,00	1.350,00	5.100,00
Sylvia Freudenberger Gruppenleiterin Personalentwicklung/Ausbildung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	Schriftführerin Aufsichtsrat Schriftführerin Personalausschuss	2.500,00	1.350,00	3.850,00
Heinz Buschkowsky* Bezirksbürgermeister von Neukölln, Leiter der Abteilung Finanzen und Wirtschaft	Vorsitzender Bau-/Grundstücksausschuss	4.462,50	1.785,00	6.247,50
Andrea Jost* Geschäftsführerin, Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts		2.975,00	892,50	3.867,50
Andreas Kloß Betriebsratsvorsitzender, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	Schriftführer Bau-/Grundstücksausschuss	2.500,00	1.500,00	4.000,00
Wolf Schulgen Leiter Abteilung IV, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt	Vorsitzender Prüfungsausschuss	3.750,00	1.800,00	5.550,00
Torsten Ulrich Innenrevisor, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	Schriftführer Prüfungsausschuss	2.500,00	900,00	3.400,00
Professorin Ariane Waegner Hochschullehrerin, Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin		2.500,00	1.200,00	3.700,00
* Die Bezüge beinhalten 19 % Umsatzsteuer.		**30.887,50**	**13.098,00**	**43.985,50**

Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns gemäß § 5 Abs. 3 BetrVG, betragen im Geschäftsjahr 876,5 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

BEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRER	Herr Jürgen Marx €	Herr Ingo Malter €
Grundvergütung	160.000	154.167
Altersvorsorge	24.000	13.181
Betriebliche Altersvorsorge VBL	0	9.944
Prämien – variable Zieltantieme	32.720	32.720
Geldwerter Vorteil Dienstwagen	9.978	10.305
Bezüge	**226.698**	**220.317**
Arbeitgeberanteil/-zuschüsse zur Sozialversicherung	11.882	14.912
	238.580	**235.229**

Die Pensionsverpflichtungen für frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen sind mit dem versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt worden. Zum 31. Dezember 2013 sind 76.440 € der Rückstel-

lungen als Inanspruchnahme im Personalaufwand und 51.413 € als Zinsaufwand erfasst worden; die laufenden Pensionen betragen 132,2 T€.

Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und als Anlage zum Lagebericht beigefügt. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen haben die jeweiligen Entsprechenserklärungen ebenfalls als Anlage zum Lagebericht beigefügt.

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	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
	Andrea Jost	Geschäftsführerin, Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts
	Andreas Kloß	Betriebsratsvorsitzender, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
	Wolf Schulgen	Leiter Abteilung IV – Wohnungswesen, Stadterneuerung, Soziale Stadt –, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
	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, MBM
	Jürgen Marx bis zum 23. September 2013	Betriebswirt (VWA)

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2013 Frau Anne Keilholz zum 1. April 2014 als Geschäftsführerin der STADT UND LAND bestellt.

Berlin, 3. März 2014

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Ingo Malter
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens – Konzern zum 31. Dezember 2013

	BRUTTOWERTE					
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 01.01.2013 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/–) €	Zuschreibungen €	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2013 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.886.290,09	415.060,01	0,00	0,00	0,00	8.301.350,10
	7.886.290,09	**415.060,01**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**8.301.350,10**
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.466.769.093,74	22.013.518,55	5.743.475,03	237.702,76	0,00	2.483.276.840,02
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.566.968,50	0,00	0,00	0,00	0,00	68.566.968,50
3. Grundstücke ohne Bauten	14.818.054,92	163.417,05	416.976,84	0,00	0,00	14.564.495,13
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.667.924,62	0,00	332,77	0,00	0,00	4.667.591,85
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.076.067,37	808.083,77	71.609,48	0,00	0,00	8.812.541,66
7. Anlagen in Bau	686.060,40	1.849.348,15	0,00	0,00	0,00	2.535.408,55
8. Bauvorbereitungskosten	676.471,06	752.956,53	0,00	–237.702,76	0,00	1.191.724,83
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	1.211.668,89	0,00	0,00	0,00	1.211.668,89
	2.569.018.403,67	**26.798.992,94**	**6.232.394,12**	**0,00**	**0,00**	**2.589.585.002,49**
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	3.781.215,47	0,00	0,00	0,00	0,00	3.781.215,47
2. Sonstige Ausleihungen	48.876.585,97	28.250,00	9.602.470,41	0,00	0,00	39.302.365,56
	52.657.801,44	**28.250,00**	**9.602.470,41**	**0,00**	**0,00**	**43.083.581,03**
	2.629.562.495,20	**27.242.302,95**	**15.834.864,53**	**0,00**	**0,00**	**2.640.969.933,62**

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen per 01.01.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Abschreibungen €	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2013 €	Buchwert zum 31.12.2013 €	Buchwert zum 31.12.2012 €
5.120.516,42	1.121.609,86	0,00	0,00	0,00	6.242.126,28	2.059.223,82	2.765.773,67
5.120.516,42	**1.121.609,86**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**6.242.126,28**	**2.059.223,82**	**2.765.773,67**
1.036.424.378,59	72.998.671,23	3.211.674,59	0,00	–15.882.812,37	1.090.328.562,86	1.392.948.277,16	1.430.344.715,15
33.836.954,67	1.424.605,01	0,00	0,00	–29.604,54	35.231.955,14	33.335.013,36	34.730.013,83
4.730.788,53	440.042,17	169.951,79	0,00	–362.829,99	4.638.048,92	9.926.446,21	10.087.266,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	4.757.763,06
1.475.046,44	213.018,17	332,77	0,00	0,00	1.687.731,84	2.979.860,01	3.192.878,18
6.152.172,25	643.486,43	50.284,22	0,00	0,00	6.745.374,46	2.067.167,20	1.923.895,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.535.408,55	686.060,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.191.724,83	676.471,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.211.668,89	0,00
1.082.619.340,48	**75.719.823,01**	**3.432.243,37**	**0,00**	**–16.275.246,90**	**1.138.631.673,22**	**1.450.953.329,27**	**1.486.399.063,19**
1.889.262,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1.889.262,47	1.891.953,00	1.891.953,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.302.365,56	48.876.585,97
1.889.262,47	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.889.262,47**	**41.194.318,56**	**50.768.538,97**
1.089.629.119,37	**76.841.432,87**	**3.432.243,37**	**0,00**	**-16.275.246,90**	**1.146.763.061,97**	**1.494.206.871,65**	**1.539.933.375,83**

Entwicklung des Anlagevermögens STADT UND LAND zum 31. Dezember 2013

	BRUTTOWERTE				
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 01.01.2013 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2013 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.855.530,06	415.060,01	0,00	0,00	8.270.590,07
	7.855.530,06	**415.060,01**	**0,00**	**0,00**	**8.270.590,07**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.599.561.903,87	21.888.838,93	2.643.807,69	237.702,76	1.619.044.637,87
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.140.457,44	0,00	0,00	0,00	61.140.457,44
3. Grundstücke ohne Bauten	3.458.745,25	163.417,05	416.976,84	0,00	3.205.185,46
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.908.161,98	0,00	332,77	0,00	3.907.829,21
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.865.400,68	317.416,56	39.484,78	0,00	6.143.332,46
7. Anlagen im Bau	686.060,40	1.849.348,15	0,00	0,00	2.535.408,55
8. Bauvorbereitungskosten	676.471,06	752.956,53	0,00	–237.702,76	1.191.724,83
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	1.249.538,89	0,00	0,00	1.249.538,89
	1.680.054.963,74	**26.221.516,11**	**3.100.602,08**	**0,00**	**1.703.175.877,77**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	197.978.628,19	0,00	0,00	0,00	197.978.628,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.653.276,30	0,00	390.127,97	0,00	10.263.148,33
3. Beteiligungen	3.771.582,73	0,00	0,00	0,00	3.771.582,73
4. Sonstige Ausleihungen	46.412.866,08	28.250,00	9.388.722,68	0,00	37.052.393,40
	258.816.353,30	**28.250,00**	**9.778.850,65**	**0,00**	**249.065.752,65**
	1.946.726.847,10	**26.664.826,12**	**12.879.452,73**	**0,00**	**1.960.512.220,49**

ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen per 01.01.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Abschreibungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2013 €	Buchwert zum 31.12.2013 €	Buchwert zum 31.12.2012 €
5.090.093,79	1.121.440,12	0,00	0,00	6.211.533,91	2.059.056,16	2.765.436,27
5.090.093,79	**1.121.440,12**	**0,00**	**0,00**	**6.211.533,91**	**2.059.056,16**	**2.765.436,27**
724.065.589,72	48.558.132,49	1.004.259,73	–10.199.700,12	761.419.762,36	857.624.875,51	875.496.314,15
31.654.382,12	1.298.303,15	0,00	–29.604,54	32.923.080,73	28.217.376,71	29.486.075,32
414.043,00	31.484,34	169.951,79	–111.950,00	163.625,55	3.041.559,91	3.044.702,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	4.757.763,06
1.381.810,80	169.518,17	332,77	0,00	1.550.996,20	2.356.833,01	2.526.351,18
5.141.155,36	344.052,02	39.071,73	0,00	5.446.135,65	697.196,81	724.245,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.535.408,55	686.060,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.191.724,83	676.471,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.249.538,89	0,00
762.656.981,00	**50.401.490,17**	**1.213.616,02**	**–10.341.254,66**	**801.503.600,49**	**901.672.277,28**	**917.397.982,74**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.978.628,19	197.978.628,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.263.148,33	10.653.276,30
1.879.630,73	0,00	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	37.052.393,40	46.412.866,08
1.879.630,73	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.879.630,73**	**247.186.121,92**	**256.936.722,57**
769.626.705,52	**51.522.930,29**	**1.213.616,02**	**–10.341.254,66**	**809.594.765,13**	**1.150.917.455,36**	**1.177.100.141,58**

Verbindlichkeitenspiegel Konzern zum 31. Dezember 2013

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von			
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.076.274.691,99 (1.128.723.349,31)	43.493.194,48 (42.219.690,39)	160.732.302,92 (164.705.694,45)	872.049.194,59 (921.797.964,47)	1.072.274.338,12 (1.125.710.243,53)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00 (1.612.000,00)	1.612.000,00 (1.612.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	76.435.731,45 (75.097.613,81)	76.435.731,45 (75.097.613,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.252.756,93 (2.728.468,36)	2.252.756,93 (2.728.468,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.804,48 (15.540,78)	1.804,48 (15.540,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.757.321,47 (3.761.001,28)	5.871.320,18 (2.917.640,69)	841.918,10 (837.138,39)	44.083,19 (6.222,20)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	517.932,50 (241.641,76)	517.932,50 (241.641,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.163.852.238,82 **(1.212.179.615,30)**	**130.184.740,02** **(124.832.595,79)**	**161.574.221,02** **(165.542.832,84)**	**872.093.277,78** **(921.804.186,67)**	**1.072.274.338,12** **(1.125.710.243,53)**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Art der Sicherung	
Grundschuldeintragung	749.272,24 T€
Grundschuldeintragung und zusätzlich verbürgt	29.299,67 T€
modifizierte Ausfallbürgschaft des Landes Berlin	293.702,42 T€
	1.072.274,33 T€

Verbindlichkeitenspiegel STADT UND LAND zum 31. Dezember 2013

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr €	 1 bis 5 Jahre €	 über 5 Jahre €	 gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	691.871.090,90 (730.770.151,35)	24.497.308,46 (26.984.493,91)	87.971.457,15 (97.151.267,16)	579.402.325,29 (606.634.390,28)	689.582.154,47 (728.426.114,80)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00 (1.612.000,00)	1.612.000,00 (1.612.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	49.027.579,50 (48.110.385,67)	49.027.579,50 (48.110.385,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.527.759,70 (1.759.045,94)	1.527.759,70 (1.759.045,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (13.736,30)	0,00 (13.736,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.016.240,76 (2.374.526,45)	4.277.625,05 (1.852.688,10)	694.532,52 (515.616,15)	44.083,19 (6.222,20)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	94.087,95 (162.886,69)	94.087,95 (162.886,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	425.578,57 (14.121,01)	425.578,57 (14.121,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	749.574.337,38 (784.816.853,41)	**81.461.939,23 (80.509.357,62)**	**88.665.989,67 (97.666.883,31)**	**579.446.408,48 (606.640.612,48)**	**689.582.154,47 (728.426.114,80)**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Art der Sicherung	
Grundschuldeintragung	602.714,60 T€
Grundschuldeintragung und zusätzlich verbürgt	12.111,10 T€
modifizierte Ausfallbürgschaft des Landes Berlin	74.756,40 T€
	689.582,10 T€

Kapitalflussrechnung des Konzerns zum 31. Dezember 2013

KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN	2013 T€		2012 T€	
Aus laufender Geschäftstätigkeit				
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	33.163		21.963	
Abschreibungen auf				
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	76.841		72.553	
Finanzanlagen	0		7	
Geldbeschaffungskosten	66		66	
andere Rechnungsabgrenzungsposten	86		837	
Zuschreibungen auf Sachanlagen	–16.324		–7.508	
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	–6.083		–10.238	
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	–10.667		–1.708	
Sonstige zahlungsunwirksame Aufw./Erträge	1.473		1.561	
Tilgungspotenzial	**78.556**	**78.556**	**77.533**	**77.533**
Veränderungen				
Verkaufsmaßnahmen	–215		1.685	
im Umlaufvermögen	–3.247		–4.439	
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	–3		1	
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	–12.535		–19.865	
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	–11.856		–5.273	
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	0		0	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**50.699**		**49.641**	
Aus Finanzierungstätigkeit				
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	–37.963	–37.963	–40.267	–40.267
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		**40.593**		**37.266**
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	17.328		14.257	
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	–15.818		–16.567	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**–36.453**		**–42.577**	
Aus Investitionstätigkeit				
Investitionen in				
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	–27.166		–15.869	
Finanzanlagen	–28		–610	
Abgänge von				
immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	8.883		14.941	
Finanzanlagen	9.602		6.313	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**–8.709**		**4.775**	
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**5.537**		**11.839**	
Entwicklung des Finanzmittelbestandes				
Stand 1. Januar	48.258		36.419	
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	5.537		11.839	
Stand 31. Dezember	**53.795**		**48.258**	

Eigenkapitalspiegel/Eigenkapitalveränderungsrechnung des Konzerns

	Gezeichnetes Kapital €	Kapitalrücklage €	Sonderrücklage DMBilG €	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital €	Konzernbilanzergebnis €	Insgesamt €
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
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				21.662.807,45	–21.662.807,45	0,00
Einstellung in die besonderen Gewinnrücklagen				596.243,89	–596.243,89	0,00
Konzern-Jahresüberschuss					21.963.077,57	21.963.077,57
31.12.2012/01.01.2013	**165.020.550,00**	**541.330,55**	**58.474.779,39**	**153.639.199,51**	**12.945.772,88**	**390.621.632,33**
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage				2.739.221,79	–2.739.221,79	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				18.516.257,25	–18.516.257,25	0,00
Einstellung in die besonderen Gewinnrücklagen				199.858,79	–199.858,79	0,00
Konzern-Jahresüberschuss					33.162.561,04	33.162.561,04
31.12.2013	**165.020.550,00**	**541.330,55**	**58.474.779,39**	**175.094.537,34**	**24.652.996,09**	**423.784.193,37**

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 Mutteruntemehmens zusammengefassten Konzernanhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 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 Mutteruntemehmens 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 7. März 2014

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 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 7. März 2014

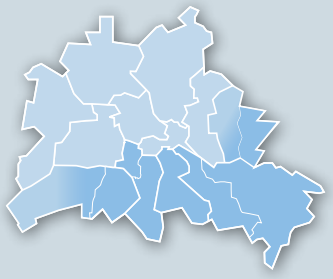
Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nienhoff
Wirtschaftsprüferin

Großmann
Wirtschaftsprüferin

STADT UND LAND EIGENBESTAND
Stand 31.12. 2013

Stadtlage		Quartier	Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten
Neukölln	1	Rollbergviertel	2.169	37
	2	Neukölln	1.367	100
	3	Am Heidekamp	1.650	23
	4	Britz	880	2
	5	Buckow	393	1
	6	Rudow	954	5
Tempelhof	7	Tempelhof	3.059	10
	8	Mariendorf	310	0
	9	Lichtenrade	1.935	13
Schöneberg	10	Schöneberg	731	166
Steglitz	11	Lankwitz	392	3
Treptow	12	Alt-Treptow	936	32
	13	Plänterwald	1.040	0
	14	Baumschulenweg	1.071	8
	15	Niederschöneweide	1.064	35
	16	Johannisthal	2.100	48
	17	Adlershof	1.340	22
	18	Altglienicke	2.147	40
	19	Bohnsdorf	413	1
Köpenick	20	Friedrichshagen	63	0
Hellersdorf	21	Alte Hellersdorfer Str.	625	9
	22	Kienberg-Viertel	2.182	14
	23	Grabenviertel	1.849	2
	24	Schleipfuhl	1.439	7
	25	Branitzer Karree	1.412	41
	26	Rathaus-Viertel	1.089	4
	27	Gelbes Viertel	2.867	7
	28	Rotes Viertel	3.033	58
	29	Siedlungsgebiete	48	3
	30	Wernerstraße	63	0
Land Brandenburg	31	Fredersdorf/Neuenhagen	350	2
	32	Waßmannsdorf	399	22
			39.370	**715**



STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Geschäftsbesorgerin der WoGeHe
Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH

Werbellinstraße 12
12053 Berlin
Telefon: 030 6892-0
www.stadtundland.de

Fotos:
Anne Lampen Architekten (BDA), Bernd Borchardt, BeVoice, Carmen Wagle, chris-m/fotolia, electric-eye/fotolia, Eva Haftmann, fotolia, Freilandlabor Britz e. V., Henrik Hilsbos/Werner Popp, Ingimage, LichtBlick AG, Nils Bornemann, Simon, STADT UND LAND, Thomas Rafalzyk

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

Druck: trigger.medien.gmbh, Berlin

FSC www.fsc.org
RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C108577

www.stadtundland.de