

UNSERE ANTWORTEN FÜR DIE ZUKUNFT

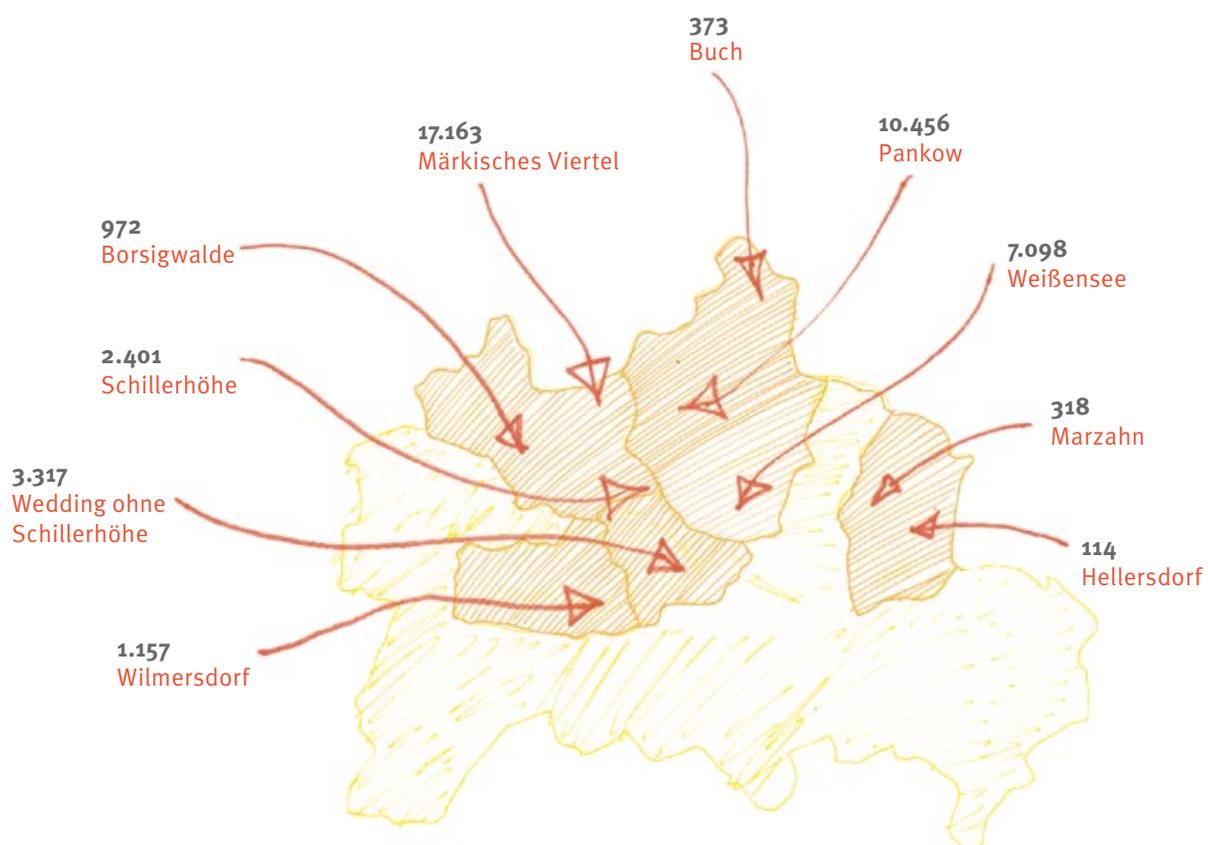
Geschäftsbericht 2012



DIE GESOBAU AUF EINEN BLICK

		2012	2011
Umsatzerlöse	Mio. €	222,3	217,7
Verwaltete eigene Wohnungen	Anzahl	37.134	36.920
Operatives Ergebnis (EBIT)	Mio. €	33,4	31,6
Jahresergebnis nach Steuern	Mio. €	8,2	7,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	67,8	65,6
Anlagevermögen	Mio. €	1.173,1	1.043,4
Eigenkapital	Mio. €	287,5	279,4
Eigenkapitalquote	in %	21,6	21,3
Bilanzsumme	Mio. €	1.334,1	1.311,8
Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	273	278

Mieteinheiten nach Berliner Bezirken und Ortsteilen



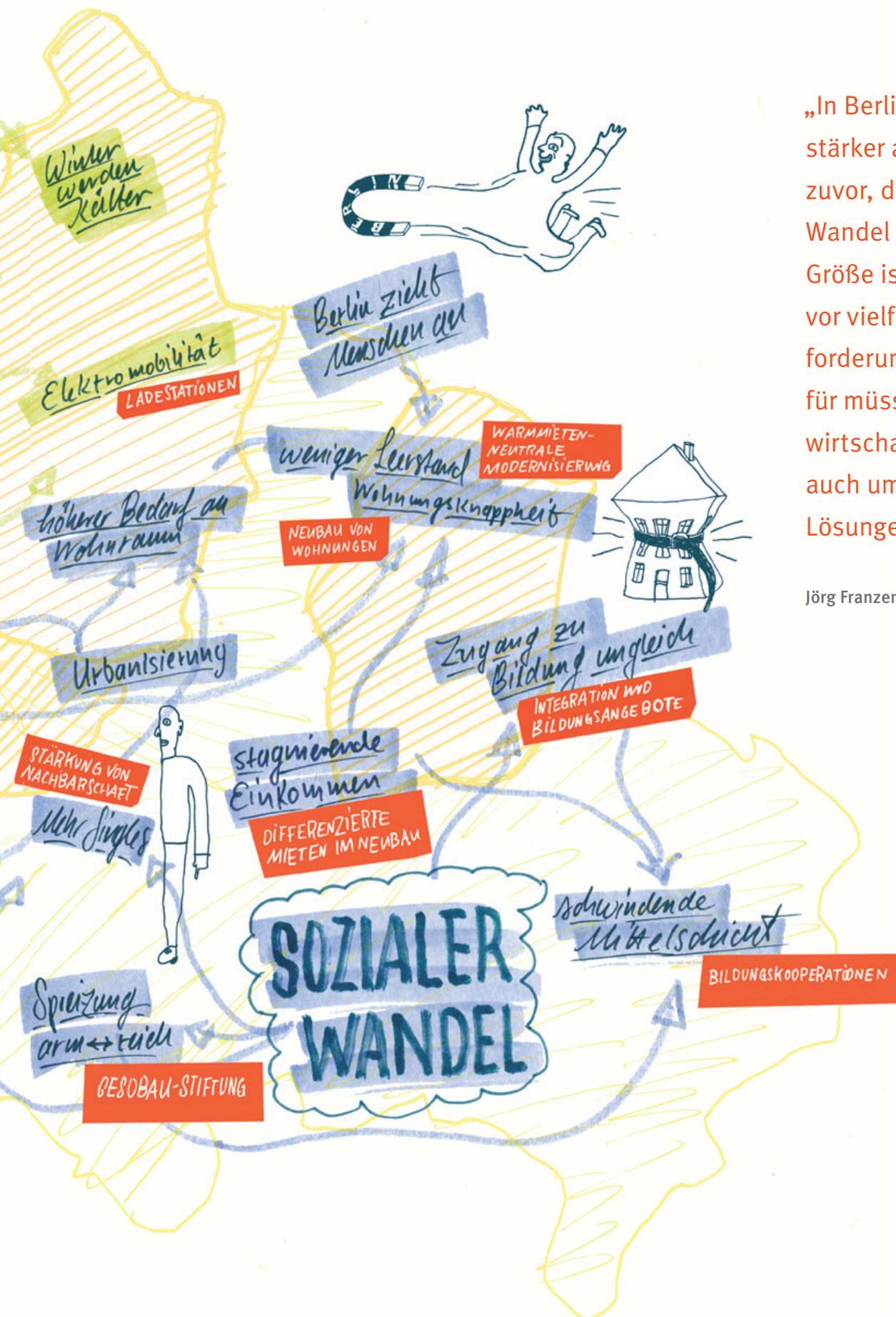
INHALT

2	UNSERE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT
4	INTERVIEW MIT DEM VORSTAND
8	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
11	Gremien des Aufsichtsrates
12	ENERGIEKOSTEN SENKEN
14	MITEINANDER VON JUNG UND ALT
16	BEZAHLBARES WOHNEN
18	LAGEBERICHT DER GESOBAU AG
18	Das Unternehmen
21	Rahmenbedingungen
22	Geschäftsverlauf
26	Nachtragsbericht
26	Risiko- und Chancenbericht
30	Prognosebericht
33	CORPORATE GOVERNANCE BERICHT DER GESOBAU AG
	Anlage zum Lagebericht
38	JAHRESABSCHLUSS DER GESOBAU AG
38	Bilanz
40	Gewinn- und Verlustrechnung
41	Kapitalflussrechnung
42	Entwicklung des Anlagevermögens
44	Anhang
59	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
60	Mehrjahresübersicht
61	Impressum

UNSERE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT

Klimawandel, demografischer Wandel und sozialer Wandel sind die wichtigsten Trends der kommenden Jahre. Die GESOBAU beschäftigt sich intensiv mit den Themen und hat Antworten für die Zukunft.





„In Berlin merken wir stärker als in den Jahren zuvor, dass der soziale Wandel keine abstrakte Größe ist, sondern uns vor vielfältigste Herausforderungen stellt. Hierfür müssen wir soziale, wirtschaftliche und auch umweltgerechte Lösungen finden.“

Jörg Franzen, Vorstand



Jörg Franzen (links) und Christian Wilkens (rechts),
Vorstand

INTERVIEW MIT DEM VORSTAND

Herr Franzen, Sie und Herr Wilkens diskutieren hier über das Thema Klimawandel – einem der drei Megatrends, die Sie ausgemacht haben. Mit welchen Lösungen begegnen Sie den drei Megatrends Klimawandel, Demografischer und Sozialer Wandel?

Jörg Franzen: Als Wohnungsunternehmen haben wir eine klare Nachhaltigkeitsstrategie. Unser Kerngeschäft ist die ganzheitliche Bewirtschaftung von Mietwohnungen mit dem Fokus auf hohe Kundenzufriedenheit. Unser Handeln haben wir bereits seit vielen Jahren auf den Ausgleich von wirtschaftlichen Interessen, gesellschaftlicher Verantwortung und einem ausgeprägten Umweltbewusstsein ausgerichtet. Eine nachhaltige Quartiersentwicklung in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht ist zentral für die GESOBAU. Deshalb modernisieren wir unsere Gebäude energetisch und optimieren damit die Betriebskosten im Interesse unserer Kunden. Darüber hinaus engagieren wir uns seit vielen Jahren an Schulen und bieten Services für ältere Bewohner. Allein in soziale Initiativen und Bewohnerservices haben wir auch im Jahr 2012 wieder gut 1,25 Mio. € investiert.



Welche Themen sind für Sie besonders wichtig?

Jörg Franzen: Dringenden Handlungsbedarf sehen wir beim Thema Neubau. Das Wohnungsangebot in Berlin ist zu knapp. Nicht nur die derzeitige Schärfe in der gesellschaftlichen Diskussion, sondern auch die prognostizierten Einwohnerzahlen sind wesentliche Treiber. Bis zum Jahr 2030 soll Berlin um rd. 250.000 Bewohner wachsen. Diese Entwicklung haben wir frühzeitig erkannt und das Thema Neubau schon 2010 wieder auf die Agenda gesetzt. Leider dauert die Umsetzung eines Bauvorhabens immer noch viel länger, als uns allen lieb sein kann.

Christian Wilkens: Gleichzeitig können wir im Neubau auch vielfältige weitere Herausforderungen angehen. Wichtig ist es, auf die geänderten Mobilitätsanforderungen unserer Kunden zu reagieren. So lassen sich beispielsweise Angebote für barrierearmes Wohnen deutlich besser realisieren als im vorhandenen Altbestand. Vor dem Hintergrund des Megatrends Sozialer Wandel denken wir in Berlin auch wieder über unterschiedliche Wohnungsstandards und Mietbemessungen in einem Neubauprojekt nach.

Dringenden Handlungsbedarf sehen wir beim Thema Neubau.

2012 haben wir
135 Mio.€ in unsere
Bestände investiert.

Sie haben das Geschäftsjahr 2012 erfolgreich abgeschlossen. Wie sehen Sie im Rückblick das vergangene Jahr?

Christian Wilkens: Einen Schwerpunkt bildete wie in den Vorjahren die energetische Modernisierung eines Großteils unserer Bestände, insbesondere im Märkischen Viertel. Es wurden 2012 135 Mio.€ in die Bestände investiert. Insgesamt konnten wir 742 Wohnungen in Pankow, in Weißensee und im Wedding sowie 2.517 Wohnungen im Märkischen Viertel fertigstellen. Mit der Modernisierung sind nicht nur sehr viele GESOBAU-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter unmittelbar beschäftigt, sondern auch Dutzende Planer und Baufirmen, hunderte Bauarbeiter verschiedenster Gewerke – und natürlich unsere Kunden, die während der Modernisierung ihrer Wohnung gut versorgt sein wollen.

Jörg Franzen: Im vergangenen Jahr haben wir auch zahlreiche Gespräche mit dem Berliner Senat geführt, der in dieser Legislatur den Wohnungsmarkt und die Mieten sehr stark in den Fokus seiner Arbeit nimmt. In Berlin merken wir stärker als in den Jahren zuvor, dass der soziale Wandel keine abstrakte Größe ist, sondern uns vor vielfältigste Herausforderungen stellt. Hierfür müssen wir soziale, wirtschaftliche und auch umweltgerechte Lösungen finden. Eine Lösung für die Zukunft ist das im vergangenen September geschlossene „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ zwischen den sechs städtischen Wohnungsunternehmen und dem Senat. Damit wurden wichtige Maßnahmen beschlossen, die auch die GESOBAU ökonomisch betreffen und sich beispielsweise auf Mieterhöhungen, Neuvertragsmieten sowie Modernisierungsumlagen auswirken werden.

Im vergangenen Jahr hat das Thema Wohnungsmarkt und steigende Mieten die Menschen deutschlandweit beschäftigt. Welche Verantwortung hat die GESOBAU in solch einem Umfeld?

Unsere Aufgabe ist es, ein
breites Wohnungsangebot
für unterschiedlichste
Bevölkerungsgruppen
anzubieten.

Jörg Franzen: Als kommunales Wohnungsunternehmen ist es unsere Aufgabe, ein breites Angebot von Wohnungen anzubieten, um unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen zu versorgen. Wir gehen bei Mieterhöhungen und Neuvertragsmieten traditionell sozial verträglich vor – nicht erst seit dem Mietebündnis. Die kommunale Wohnungswirtschaft mit ihrem Bestand an 2,4 Mio. Wohnungen ist bundesweit ein entscheidender Akteur, wenn es um die Gestaltung des sozialen und demografischen Wandels sowie des Klimawandels geht. Hierfür benötigen die Unternehmen natürlich finanzielle Spielräume, wofür maßgeblich eine positive Einnahmenseite entscheidend ist.

An welchen Projekten arbeiten Sie konkret, um die GESOBAU auf die Zukunft schon heute vorzubereiten?

Christian Wilkens: Intern haben wir das Thema demografischer Wandel ganz oben auf die Agenda gesetzt. Denn nicht nur unsere Bevölkerung wird älter, auch unsere Belegschaft. Hier wollen wir vorsorgen: Die Voraussetzungen für lebenslanges Lernen müssen ebenso geschaffen werden, wie für die Gesundheit der Kolleginnen und Kollegen der GESOBAU. Wir sind uns der Verantwortung für unsere Mitarbeiter bewusst.

Jörg Franzen: Wesentlich für unser Unternehmen ist auch weiterhin die energetische und zeitgemäße Modernisierung unserer Bestände. Sie ist der Hebel für eine hohe Kundenbindung, niedrige Betriebskosten und angemessene Mieteinnahmen. Zudem arbeiten wir daran, die Großsiedlung Märkisches Viertel nicht nur zur größten Niedrigenergiesiedlung Deutschlands umzubauen, sondern auch deren Image zu verbessern. Wir haben seit 2008 mit einer Imagekampagne für das Märkische Viertel geworben. Jetzt sollen weitere Maßnahmen umgesetzt werden, um das Viertel auch im Rest von Berlin interessant zu machen. Das „MV“ leidet unberechtigterweise unter dem Ruf vergangener Jahre. In der Realität ist das Gegenteil der Fall: Wir haben im MV komfortabel ausgestattete Wohnungen, niedrige Energiekosten, ein grünes Wohnumfeld und qualitativ gute Schulen. Unsere Mieter im MV sind die zufriedensten der GESOBAU überhaupt. Das sind ideale Voraussetzungen, um ins MV zu ziehen. Und mit einer Vermietungsreserve von 549 Wohnungen im MV per Ende 2012 haben wir ein entsprechendes Angebot.

Wir bauen das Märkische Viertel zur größten Niedrigenergiesiedlung Deutschlands um.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

der Aufsichtsrat informiert mit diesem Bericht über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2012 und das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben verantwortungsvoll und mit der gebührenden Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben den Vorstand beratend bei der Leitung der GESOBAU begleitet, seine Tätigkeit überwacht und waren in alle für die Gesellschaft grundlegend bedeutenden Entscheidungen unmittelbar eingebunden. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten uneingeschränkt nachgekommen und hat uns regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich informiert. Dies geschah zeitnah und umfassend zu allen Aspekten der Unternehmensplanung, dem Verlauf der Geschäfte, der strategischen Weiterentwicklung sowie der aktuellen Lage des Unternehmens. Abweichungen des Geschäftsverlaufes von den Plänen wurden uns im Einzelnen erläutert und mit schlüssigen Argumenten begründet. Der Vorstand stimmte die strategische Ausrichtung des Unternehmens vertrauensvoll mit uns ab. Die für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge haben wir auf Basis der Berichte des Vorstandes ausführlich erörtert und seinen Beschlussvorschlägen nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt.

Im Berichtsjahr fanden insgesamt vier turnusgemäße sowie eine außerordentliche Sitzung statt. Ein Aufsichtsratsmitglied hat aufgrund einer Erkrankung an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Eine Beschlussfassung des Aufsichtsrates erfolgte im Umlaufverfahren. Auch zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse wurde der Aufsichtsratsvorsitzende ausführlich unterrichtet. Hierbei wurde die Strategie des Unternehmens besprochen, wie auch die aktuelle Geschäftsentwicklung und -lage, das Risikomanagement, Fragen der Compliance sowie wesentliche Einzelthemen und bevorstehende bedeutsame Entscheidungen.

Spezifische Themen

Außer mit seinen grundsätzlich zu erfüllenden Aufgaben befasste sich der Aufsichtsrat im Berichtsjahr speziell mit der Mietenpolitik der GESOBAU, dem Beitritt der Gesellschaft zum Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten sowie dem Ankauf von Wohnungsbeständen bzw. dem



Dr. Horst Föhr,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Neubau von Wohnanlagen zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit. Darüber hinaus waren die umfangreiche Modernisierungstätigkeit, die Auswertung der Mieterbefragung 2012, Integrationsthemen, die Einigung mit Antragstellern nach dem Vermögensgesetz, die Umstrukturierung von Beteiligungsgesellschaften und Fragen der Jahreserfolgsvergütung des Vorstands zu behandeln.

Corporate Governance

Der Erfolg des Unternehmens basiert nach Überzeugung des Aufsichtsrates auf guter Corporate Governance. Der Aufsichtsrat verfolgte deshalb regelmäßig die Anwendung der für das Unternehmen maßgeblichen Grundsätze des Berliner Corporate Governance Kodex und überprüfte auch die Effizienz seiner eigenen Tätigkeit. Die Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand sowie innerhalb des Aufsichtsrates wurde für sehr gut befunden. Interessenkonflikte zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat gab es nicht.

Sitzungen der Ausschüsse

Der Finanz- und Grundstücksausschuss tagte im Berichtszeitraum in drei regulären Sitzungen. Im Fokus standen neben der umfangreichen Modernisie-

lungstätigkeit vor allem die Mietenpolitik und der Ankauf von Wohnungsbeständen bzw. der Neubau von Wohnanlagen zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.

Der Personalausschuss beschäftigte sich in zwei regulären Sitzungen mit Fragen der Vorstandsvergütung.

Kein Wechsel in den Organen

Im Aufsichtsrat oder in seinen Ausschüssen gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen.

Jahresabschluss festgestellt

Bei der ordentlichen Hauptversammlung am 30. März 2012 wurde die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, zum Jahresabschlussprüfer für das Jahr 2012 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahresabschluss für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2012 sowie den Lagebericht mit den jeweiligen Anlagen geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die genannten Unterlagen und der Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns haben uns rechtzeitig vorgelegen.

Wir haben sie auf der Aufsichtsratssitzung vom 21. März 2013 in Gegenwart der Wirtschaftsprüfer, die über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Arbeit noch einmal berichteten, umfassend behandelt. In dieser Sitzung hat auch der Vorstand den Abschluss erläutert und Umfang, Schwerpunkte und Kosten der Abschlussprüfung dargestellt. Wir konnten ohne Einwände den Ergebnissen der Abschlussprüfung zustimmen und haben den vom Vorstand aufgestellten Abschluss gebilligt. Er ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Vorstand hat einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG vorgelegt. Auch dieser Bericht wurde von der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und bestätigt. Eine entsprechende Befassung des Aufsichtsrates ergab keine Einwände.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2012 zu entlasten.

Unabhängigkeitserklärung

Dem Aufsichtsrat liegt eine Unabhängigkeitserklärung der Abschlussprüfer vor. Sie bestätigt gemäß § 319 HGB, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an seiner Unabhängigkeit begründen können.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Arbeit. Sie haben erneut zu einem für die GESOBAU sehr erfolgreichen Jahr beigetragen.

Berlin, 21. März 2013

Für den Aufsichtsrat



Dr. Horst Föhr
Vorsitzender

Gremien des Aufsichtsrates

Personalausschuss

Herr Dr. Horst Föhr (Vorsitzender)

Frau Anja Scholze

Herr Rolf-Dieter Schippers

Finanz- und Grundstücksausschuss

Herr Rolf-Dieter Schippers (Vorsitzender)

Frau Birgit Galley

Frau Karin Müller

Frau Ramona Senier

Herr Thomas Brand

ENERGIEKOSTEN SENKEN

Klimaschutz fängt zu Hause an



Einen Schritt weiter

Der Klimawandel ist in aller Munde. Während viele Experten über die Umsetzung der Energiewende noch diskutieren, handelt die GESOBAU bereits. Das Berliner Wohnungsunternehmen treibt klimafreundliches und energiebewusstes Wohnen durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen voran. Mit einer energetischen Modernisierung lassen sich der CO₂-Verbrauch reduzieren, die Ressourcen schonen und die warmen Betriebskosten erheblich senken.

In die Modernisierung investieren

Die GESOBAU bekennt sich hierbei zu klaren Zielen: So sollen die CO₂-Emissionen um 5.400 Tonnen pro Jahr durch energetische Modernisierung des Immobilienbestandes sinken. Ein strategisch fest verankertes Unternehmensziel ist insbesondere die energetische Komplettmodernisierung des Märkischen Viertels bis 2015. Die GESOBAU wird insgesamt 480 Mio.€ in die Modernisierung von 13.000 Wohnungen investieren, um die jährlichen CO₂-Emissionen um 75% zu reduzieren – dabei soll die Warmmiete annähernd gleich bleiben, da die Betriebskosten entsprechend stark sinken.

Mieter sensibilisieren

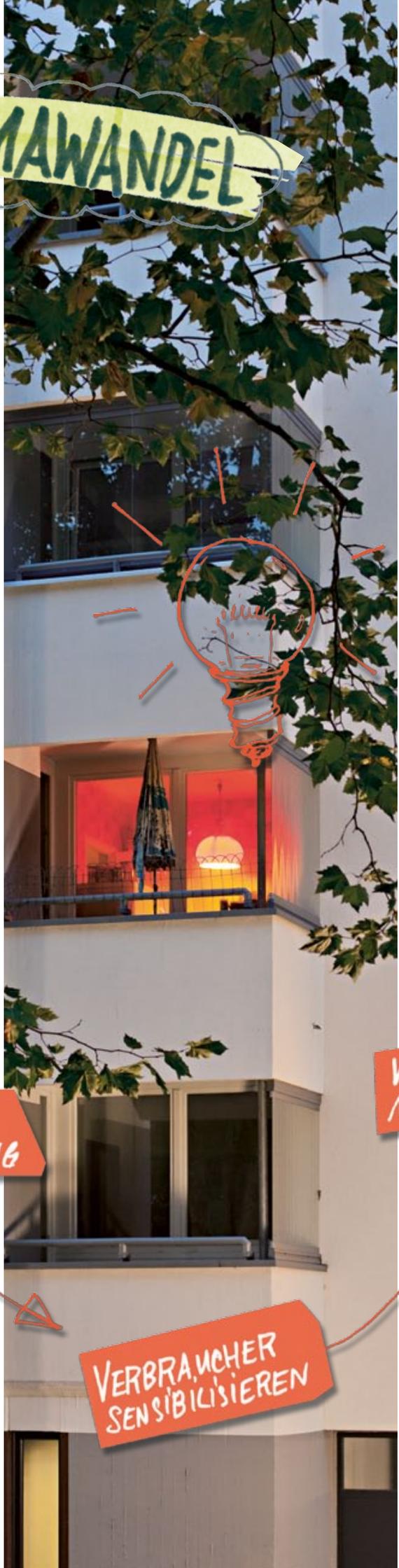
Das Potenzial für Energieeinsparungen kann nur dann voll ausgeschöpft werden, wenn auch das Verbraucherverhalten Schritt hält. Voraussetzung hierfür ist ein regelmäßiges und zeitnahes Monitoring und Controlling von Verbrauchsdaten – und zwar nicht erst, wenn die Betriebskostenabrechnung erstellt wird. 10.000 intelligente Stromzähler im Märkischen Viertel sind ein erster Schritt da hin. Um auf weitere Möglichkeiten des cleveren Umgangs mit Energie im privaten Haushalt aufmerksam zu machen, bietet die GESOBAU gemeinsam mit der Berliner Energieagentur und dem Caritasverband Berlin ihren Mietern einen „Energiespar-Check“ an. Dabei beraten Energie-Scouts die Mieter, wie sie ihren Verbrauch reduzieren können. Alle diese Maßnahmen unterstreichen die Ambitionen der GESOBAU, mit weniger Verbrauch mehr zu erreichen.

CO₂-Verbrauch reduzieren und Ressourcen schonen

KLIMAWANDEL



ENERGETISCHE
MODERNISIERUNG



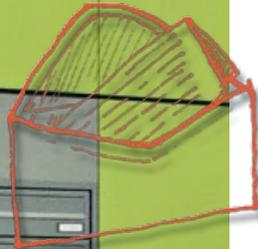
VERBRAUCHER
SENSIBILISIEREN



VERBRAUCHS-
MONITORING

DEMOGRAFISCHER WANDEL

BARRIEREFREIHEIT



MEHRGENERATIONEN-WG



MITEINANDER VON JUNG UND ALT

Heute schon an das Wohnen von morgen denken

Lösungen für die Kunden

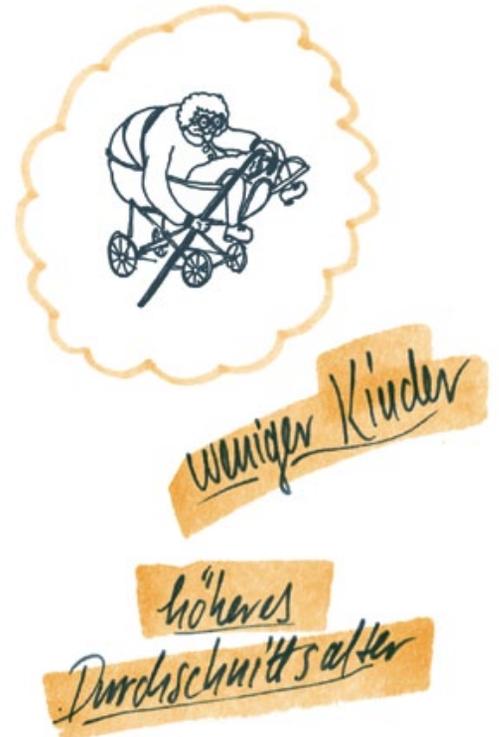
In den nächsten Jahren und Jahrzehnten wird sich die Bevölkerungsstruktur in Deutschland weiter verändern. Die Menschen leben länger, die Zahl der geborenen Kinder sinkt. Darüber hinaus wird die Gesellschaft noch vielfältiger, bunter, aber auch sozial ausdifferenzierter. Mit diesen Herausforderungen beschäftigt sich die GESOBAU als Eigentümerin von rd. 37.100 kommunalen Wohnungen in Berlin frühzeitig und erarbeitet Lösungen für ihre Kunden. Die GESOBAU bietet mehr als nur Wohnraum, sie ist generationsübergreifendes Zuhause für rd. 100.000 Menschen.

Barrierefreies Wohnen

Eine immer wichtigere Rolle spielen altersgerechte Wohnungen für die unterschiedlichsten Bedürfnisse. Und für Mieter, die ihre Wohnung umrüsten lassen möchten, damit sie dort bis ins hohe Alter leben können, baut die GESOBAU Wohnungen barrierearm um und lässt diese mit dem TÜV-Testat „Wohnkomfort 50plus“ zertifizieren. Das Unternehmen unterstützt auch zahlreiche Initiativen und Projekte, die sich dem Thema der älter werdenden Gesellschaft auf ganz praktische Weise nähern. Das reicht von der Förderung seniorenfreundlicher Sportangebote bis hin zur Unterstützung von Menschen mit Demenzerkrankung und ihren Angehörigen.

Mehrgenerationen-WG

Mehr nachbarschaftliches Miteinander und Zusammenhalt über alle Lebensalter hinweg – das ist das Ziel einer Mehrgenerationen-WG. Dabei leben Menschen unterschiedlicher Altersstufen zusammen, bei der GESOBAU sind das auch Großfamilien. Viele Senioren wollen selbstständig sein, aber nicht alleine leben. Die Nachfrage steigt langsam, aber kontinuierlich, und die GESOBAU fördert diese Entwicklung mit passenden Angeboten. Auch künftig wird sich die GESOBAU mit gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen wie dem demografischen Wandel auseinandersetzen – für lebenswerte Stadtviertel überall in Berlin.



**Altersgerechte Wohnungen
für die unterschiedlichsten
Bedürfnisse**

BEZAHLBARES WOHNEN

Engagement zeigen und Verantwortung übernehmen



stagnierende
Einkommen

„Gut miteinander wohnen“
kümmert sich um eine
lebendige Nachbarschaft.

An Konzepten mitwirken

Die Einkommen stagnieren, die Mittelschicht schrumpft und das soziale Gefälle nimmt zu. Gleichzeitig wachsen die Großstädte, insbesondere Berlin, ohne dass das Angebot in gleichem Maße mitwächst. Mit dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ mit dem Berliner Senat wirkt die GESOBAU daraufhin, dass kommunale Wohnungen in Berlin auch weiterhin zu fairen Mieten angeboten werden. Außerdem soll bei Neuvermietungen künftig ein Teil der Wohnungen an Haushalte mit geringerem Einkommen vergeben werden.

Programme für Kinder und Jugendliche

Neben bezahlbarem Wohnraum für Singles ebenso wie für Familien setzt sich die GESOBAU gezielt für Kinder und Jugendliche ein. Mit den „Milchzahn-athleten“ des TSV Berlin-Wittenau unterstützt das Unternehmen beispielsweise ein Bewegungsprogramm für Kinder im Alter zwischen eineinhalb und sechs Jahren, das Gesundheitsförderung mit Spaß kombiniert. Im Nachbarschaftsprojekt „Gut miteinander wohnen“ setzt sich die GESOBAU unter anderem aktiv für Jugendliche ein. Hierzu zählen Ausbildungsförderung, Bildungsinitiativen und Kooperationen mit Schulen in GESOBAU-Wohngebieten.

Harmonisches Zusammenleben

Neben der GESOBAU selbst engagiert sich die GESOBAU-Stiftung für die gesellschaftlichen Belange. So fördert die Stiftung finanziell und unbürokratisch gemeinnützige Einrichtungen wie Seniorenwohnheime, Jugendfreizeitanlagen, Sportvereine oder Schulen und trägt damit zu einem harmonischen Zusammenleben bei. Mit ihrem Handeln wird die GESOBAU dem sozialen Wandel gerecht und übernimmt Verantwortung für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung und eine starke Nachbarschaft.



SOZIALER
WANDEL

STÄRKUNG VON
NACHBARSCHAFT



INTEGRATION UND
BILDUNGSANGEBOTE

LAGEBERICHT DER GESOBAU AG, BERLIN

Das Unternehmen

Geschäftstätigkeit und Organisation

Die GESOBAU ist eines von sechs städtischen Wohnungsunternehmen im Eigentum des Landes Berlin. Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen sowie damit verbundenen Gewerbeobjekten ist Kerngeschäft des Unternehmens.

Der Schwerpunkt der Immobilienbestände mit 37.134 Wohnungen liegt in Berliner Norden; in Reinickendorf, Pankow und Weißensee. Über weitere größere Bestände verfügt die GESOBAU in Zentrumsnähe im Wedding und in Wilmersdorf. Attraktive Wohnungsbestände mit einem gesunden Mix aus Neu- und Altbauten in nachgefragten Lagen sowie die solide finanzielle Lage der Gesellschaft schaffen Spielräume für eine weitere nachhaltige Entwicklung.

Die GESOBAU hat das Geschäftsjahr 2012 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 8,2 Mio.€ abgeschlossen. Es wurden 135 Mio.€ und damit rd. 32 Mio.€ mehr als im Jahr 2011 wertsteigernd in die Immobilienbestände investiert. Die monatlichen Durchschnittsmieten im Bestand wurden dabei moderat um 0,13€ auf 4,94€ pro Quadratmeter erhöht.

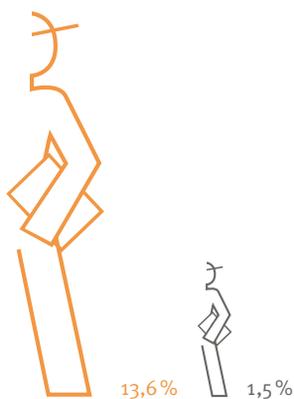
Auch in den kommenden Jahren soll mit weiteren umfangreichen energetischen Investitionen das erreichte Erfolgsniveau nachhaltig gesichert und ausgebaut werden. Die Strategie der energetischen Modernisierung wird künftig durch Wohnungsneubau unterstützt.

Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die GESOBAU 273 Mitarbeiter. Im Vorjahr waren 278 Beschäftigte im Unternehmen tätig. Damit ist der Mitarbeiterbestand seit Jahren weitgehend stabil. Der Frauenanteil lag bei 65,4% und der Anteil der Schwerbehinderten bei 4,6%. Mit einer Auszubildendenquote von rd. 13,6% investiert das Unternehmen intensiv in den Nachwuchs. Am Jahresende 2012 waren 37 Auszubildende und Studenten beschäftigt. Sie können sich bereits während der Ausbildung in Projekten engagieren und ihre beruflichen und sozialen Fähigkeiten entwickeln. Mit diesem Engagement bei der Ausbildung junger Leute sichert sich das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften. Darüber hinaus bietet die GESOBAU die

Anteile Erwerbstätiger im Vergleich

Durchschnittlicher Anteil bei GESOBAU
Durchschnittlicher Anteil in Deutschland



Auszubildende



Schwerbehinderte



Frauen

Möglichkeit zu individuellen Teilzeitmodellen und es wird der Wiedereinstieg von Mitarbeitern nach Eltern- oder Krankenzzeit gefördert.

Der gesamte Personalaufwand lag insbesondere aufgrund tariflicher Anpassungen im Geschäftsjahr 2012 mit 14,7 Mio.€ um 0,9 % über dem des Vorjahres.

Nachhaltigkeit

Gesellschaftliches Engagement, verantwortungsbewusstes Handeln der eigenen Mitarbeiter sowie ein ausgeprägtes Umweltbewusstsein sind gleichberechtigte Bausteine einer wirtschaftlich erfolgreichen und somit nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens.

Die Kunden und auch die interessierte Berliner Öffentlichkeit profitieren in vielfältigster Weise vom Nachhaltigkeitsengagement der GESOBAU. Es erstreckt sich über politische Ziele, energetische Maßnahmen und soziale Projekte bis in die Quartiere und tangiert somit viele Anspruchsgruppen.

Die einzelnen Punkte des Nachhaltigkeitsverständnisses hat das Unternehmen erstmalig im Dezember 2011 und im Oktober 2012 bereits zum zweiten Mal in einem Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert.



Für Nutzer eines Smartphones mit Barcode-Scanner: Hier finden Sie den Link zum Nachhaltigkeitsbericht der GESOBAU.

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng und vertrauensvoll im Interesse des Unternehmens zusammen. Der Vorstand besteht zurzeit aus zwei Mitgliedern; der Aufsichtsrat aus neun, von denen drei von den Arbeitnehmern gewählt werden. Der Vorstand leitet die Gesellschaft und führt deren Geschäfte mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung. Die Zuständigkeiten der Vorstandsmitglieder ergeben sich aus dem Geschäftsverteilungsplan.

Entsprechend der Satzung bestellt der Aufsichtsrat die Mitglieder des Vorstandes. Der Aufsichtsrat entscheidet, wie viele Mitglieder der Vorstand haben soll. Der Aufsichtsrat erlässt eine Geschäftsordnung und einen Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand. Die Geschäftsordnung enthält einen Katalog zustimmungsbedürftiger Geschäfte. Jedes Vorstandsmitglied ist berechtigt und auf Verlangen des Aufsichtsrates verpflichtet, an den Sitzungen des Aufsichtsrates teilzunehmen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit des Aufsichtsratsgremiums, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr. Der Vorstand nimmt an allen Sitzungen des Aufsichtsrates teil. Er berichtet schriftlich und mündlich zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und Beschlussvorlagen und beantwortet die Fragen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder.

Die zur Beschlussfassung notwendigen Unterlagen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrates spätestens zwei Wochen vor der Sitzung vorgelegt. Bevor sich das Plenum trifft, findet ein Vorgespräch der Arbeitnehmervertreter mit

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng und vertrauensvoll im Interesse des Unternehmens zusammen.

Der Aufsichtsrat hat mit dem Personalausschuss sowie dem Finanz- und Grundstücksausschuss zwei Gremien gebildet.

dem Vorstand statt, in dem der Vorstand Details erläutert und Fragen beantwortet. Von der Möglichkeit Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren zu fassen, wird regelmäßig nur in den Fällen Gebrauch gemacht, die besonders eilbedürftig sind.

Insbesondere der Vorsitzende des Aufsichtsrates trifft sich regelmäßig mit dem Vorstand und erörtert mit diesem aktuelle Fragen. Außerhalb dieser Treffen informiert der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden mündlich und schriftlich über aktuelle Entwicklungen.

Der Aufsichtsrat hat aus dem Kreis seiner Mitglieder mit dem Personalausschuss und dem Finanz- und Grundstücksausschuss zwei Gremien gebildet, die seine Arbeit vorbereiten und ergänzen. Der Personalausschuss besteht aus drei Mitgliedern; der Finanz- und Grundstücksausschuss aus fünf. In beide Ausschüsse ist ein Vertreter der Arbeitnehmer entsandt.

Der Personalausschuss bereitet die Bestellung von Vorstandsmitgliedern einschließlich der Bedingungen der Anstellungsverträge und der Vergütung vor. Aufgabe des Finanz- und Grundstücksausschusses ist es, den Aufsichtsrat bei der Wahrnehmung seiner Überwachungsfunktionen insbesondere hinsichtlich der Rechnungslegung zu unterstützen.

Kein Wechsel in den Organen

Im Vorstand sowie im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Jahr keine personellen Veränderungen.

Beziehungen zum Land Berlin

Über die Beziehungen zum Land Berlin hat der Vorstand gemäß § 312 Aktiengesetz (AktG) einen Abhängigkeitsbericht erstellt. Dieser schließt mit folgender Erklärung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zum Land Berlin aufgeführten Rechtsgeschäften des Geschäftsjahres 2012 nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.“

Bei den in diesem Bericht genannten Maßnahmen des Geschäftsjahres 2012 wurde das Unternehmen nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die dem Vorstand im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren. Über die in diesem Bericht genannten Maßnahmen des Geschäftsjahres 2012 hinaus wurden im Berichtsjahr keine weiteren Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des Landes Berlin und der mit ihm verbundenen Unternehmen getroffen noch unterlassen.“

Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2012 deutlich besser, als von Experten erwartet worden war, entwickelt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,7% höher als im Vorjahr. Die anhaltende Eurokrise in Folge der Finanzprobleme einiger EU-Mitgliedsländer sowie die Herabstufungen der Kreditwürdigkeit zahlreicher EU-Mitgliedsländer seitens der Rating-Agenturen belastete das deutsche Wirtschaftsklima im abgelaufenen Geschäftsjahr stärker als in den Jahren zuvor. Deutschland konnte trotz der europäischen Rezession weiter wachsen, wenn auch geringer als im Vorjahr. Die wichtigsten Faktoren für das Wirtschaftswachstum sind die Außenhandelsbilanz und die Binnennachfrage der privaten Haushalte.

Die Arbeitslosenquote blieb mit 6,7% im Dezember 2012 leicht über dem Vorjahreswert. Durchschnittlich waren knapp 42 Millionen Menschen mit Wohnsitz in Deutschland erwerbstätig.

Der Finanzstabilitätsbericht der Europäischen Zentralbank (EZB), der im Dezember 2012 veröffentlicht wurde, geht von einer deutlichen Abnahme der Belastung aus der Finanzkrise für die Stabilität im Euro-Währungsgebiet aus. Durchgeführte geldpolitische Maßnahmen und die Einrichtung eines bei der EZB angesiedelten einheitlichen Aufsichtsmechanismus prognostizierten positive Folgen für die künftige Finanzstabilität. Weiterhin werden allerdings Risiken in den Ungleichgewichten und Schwachstellen in den Bereichen Haushaltspolitik, Gesamtwirtschaft und Finanzsektor gesehen.

Im Jahr 2012 erreichte der durch die EZB festgelegte Leitzins seinen historischen Tiefstand. Innerhalb des Zeitraumes Juli bis Dezember 2012 verweilte der Leitzins kontinuierlich bei niedrigen 0,75%, um die Konjunktur in der Eurozone weiter zu stabilisieren.

In diesem volatilen, aber insgesamt erfreulich positiven Umfeld hat das Land Berlin die Ausläufer der Eurokrise erneut besser verkraftet als andere Bundesländer. Wie schon im Vorjahr federten die stark diversifizierte Unternehmenslandschaft mit hohem Dienstleistungsanteil und eine weniger konjunkturabhängige Industriestruktur die Negativeffekte erfolgreich ab. Mit einem Plus von 1,4% nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt 2012 stärker zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (0,7%). Damit setzte die Berliner Wirtschaft ihre kraftvolle Entwicklung fort.

2012 verzeichnete das Berliner Bruttoinlandsprodukt ein starkes Plus von 1,4%.

Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft konnte auch 2012 von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die

großen Ballungsräume, wo anhaltend positive Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind. Hier steigt der Neubaubedarf.

Diese positive Entwicklung fiel in vielen ländlichen Gegenden hingegen deutlich schwächer aus. Die teilweise stark abnehmenden Bevölkerungszahlen führen dort zur Stagnation oder Verringerung der Wohnungsnachfrage. Das gilt insbesondere auch für die neuen Bundesländer.

Die Situation der Wohnungswirtschaft in Berlin

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums nach wie vor zu niedriger Neubauleistung andererseits gab es im Berliner Wohnungsmarkt auch 2012 einen weiteren Rückgang des Leerstandes sowie eine anhaltend positive Mietentwicklung.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), hat im November 2012 erneut den jährlichen Marktmonitor für das Jahr 2011 veröffentlicht. Demnach stiegen 2011 die Neuvertragsmieten für Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen um 2,8 % auf 5,60 € pro Monat und Quadratmeter. Damit bewegt sich die Neuvertragsmietenentwicklung insgesamt auf dem Niveau der allgemeinen Inflationsrate. Im Gesamtmarkt mussten die Berliner nach Zahlen des Forschungsinstituts F+B hingegen 6,74 € Nettokalt zahlen. Bei den Bestandsmieten gab es 2011 in Berlin bei den BBU-Mitgliedsunternehmen eine Steigerung um 2,4 % auf durchschnittlich 5,04 € pro Monat und Quadratmeter. Die GESOBAU lag 2011 und 2012 unter diesem Durchschnittswert und steht damit nachweislich für moderate und sozial verträgliche Mieten.

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2012 eine Zunahme um 1,6 %, vergleichbar mit 2011 (1,5 %) und deutlich niedriger als die allgemeine Preissteigerungsrate von 2,4 %.

Die GESOBAU steht für moderate und sozial verträgliche Mieten.

Geschäftsverlauf

Das im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2012 geplante Ergebnis wurde mit 8,2 Mio. € um 2,7 Mio. € übertroffen. Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände, hat sich wiederum sehr positiv entwickelt. Dabei haben die Mieterzufriedenheit, die Reduzierung von Fluktuation und Leerständen eine hohe Priorität. Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände entsprechen der strategischen Ausrichtung und werden auch in der Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum sorgen.

Ertragslage

Mieterlöse gestiegen

Der Gesamtumsatz der GESOBAU stieg im Geschäftsjahr 2012 um 2,0 % von 217,7 Mio. € auf 222,3 Mio. €. Dies war das Ergebnis der Steigerung der Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sowie aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens.

Die Soll-Mieteinnahmen aus Wohnungen stiegen von 138,5 Mio. € auf 142,9 Mio. €. Die Miete je m² Wohnfläche stieg um rd. 2,7 % auf durchschnittlich 4,94 €/m². Dieses ist die Folge von Mietsteigerungen nach Modernisierungen entsprechend der strategischen Ausrichtung, höheren Neuvertragsmieten sowie von laufenden Mietsteigerungen im Bestand.

Die Mieterlöse aus Gewerbe- und sonstigen Einheiten lagen im Berichtsjahr auf dem Vorjahresniveau.

Trotz der umfangreichen Modernisierungstätigkeit und dem dadurch bedingten strategischen Leerstand ist es der Gesellschaft gelungen, die Leerstandsquote zu senken. Der durchschnittliche Wohnungsleerstand lag mit 5,0 % um 0,4 % unter dem des Vorjahres. Die Erlösschmälerungen sind, gegenüber den gesunkenen Leerstandsquoten, aufgrund umfangreicher zu gewährenden Mietminderungen im Zuge der Modernisierungstätigkeit gestiegen.

Aus dem Verkauf von Immobilien aus dem Umlaufvermögen wurden 6,4 Mio. € (Vorjahr 5,5 Mio. €) erzielt. Diese betreffen Verkäufe von Eigentumswohnungen an Selbstnutzer sowie den Verkauf von nicht betriebsnotwendigen unbebauten Grundstücken.

Sonstige betriebliche Erträge

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 44,0 Mio. € (Vorjahr 16,4 Mio. €) resultierten in Höhe von 16,3 Mio. € aus Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen (Vorjahr 0). Im Übrigen betrafen sie Auflösungen von Rückstellungen, Buchgewinne aus der Veräußerung von Anlagevermögen und sonstige periodenfremde Erträge.

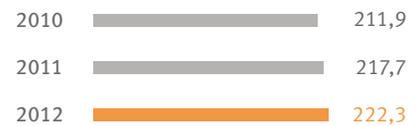
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen deutlich gestiegen

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr um rd. 13,2 % auf 158,7 Mio. € gestiegen. Ursache hierfür sind insbesondere die nicht aktivierbaren Modernisierungskosten. Die Betriebskosten und anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung blieben annähernd auf dem Vorjahresniveau.

Bei der Budgetierung der Instandhaltungsmittel folgt die GESOBAU individuellen Portfoliostrategien. Notwendige Großinstandsetzungen und Modernisierungen basieren durchgängig auf detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Mit den werterhöhenden Ausgaben im Modernisierungsbereich liegt die Gesellschaft weiterhin ganz erheblich über dem Durchschnitt ihrer Wettbewerber.

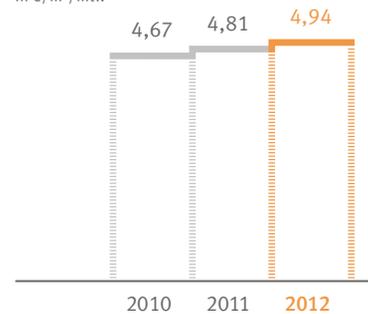
Umsatzerlöse

in Mio. €



Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsmiete

in €/m²/mtl.

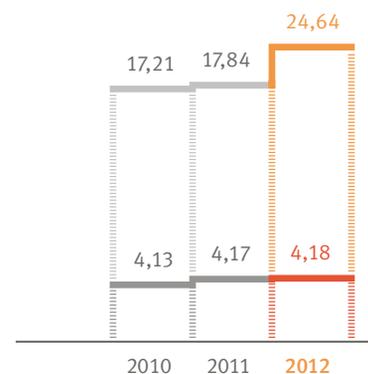


Steigerung zum Vorjahr

Jahr	Steigerung zum Vorjahr (%)
2010	4,2%
2011	3,0%
2012	2,7%

Entwicklung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und nicht aktivierungsfähigen Modernisierungskosten je m² Wohn- und Gewerbefläche

in €/m²/Jahr



■ Instandsetzungs- und nicht aktivierbare Modernisierungskosten
■ Instandhaltung

Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen

Bei einem stetigen Anstieg der planmäßigen Abschreibungen aufgrund von zu aktivierenden Modernisierungskosten wurden insgesamt laufende Abschreibungen in Höhe von 24,9 Mio.€ (Vorjahr 22,5 Mio.€) vorgenommen. Darüber hinaus wurden gem. § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 19,1 Mio.€ (Vorjahr 3,5 Mio.€) aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen im Anlagenbestand durchgeführt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen weiter gesunken

Im Geschäftsjahr verminderte sich der Gesamtbetrag der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 15,9 Mio.€ im Vorjahr auf 13,2 Mio.€. Darin enthalten sind die Verwaltungskosten mit 7,6 Mio.€ (Vorjahr 8,0 Mio.€), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Zuführungen zu den Sonstigen Rückstellungen.

Nettokreditbestand und Zinsaufwand

Der Nettokreditbestand erhöhte sich im Berichtsjahr von 687,1 Mio.€ auf 725,9 Mio.€. Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen die Finanzierung der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen.

Der Nettozinsaufwand ist im Geschäftsjahr von 23,8 Mio.€ auf 25,8 Mio.€ angestiegen. Darin enthalten sind außerordentliche Abschreibungen auf Disagien in Höhe von 0,9 Mio.€ aus KfW-Finanzierungen im Rahmen von Umschuldungen dieser Darlehen.

Ergebnisentwicklung – Bilanzgewinn

in Mio.€

2010		6,0
2011		7,9
2012		8,2

EBITDA

in Mio.€

2010		59,2
2011		57,5
2012		61,1

Positiver Bilanzgewinn

Das Jahr 2012 war wiederum von großem wirtschaftlichem Erfolg geprägt. Bei rd. 135 Mio.€ Investitionen in die Bestände wurde ein Bilanzgewinn von 8,2 Mio.€ erreicht. Die Modernisierung in der Großsiedlung Märkisches Viertel verläuft planmäßig und die Ergebnisse werden von den Mietern sehr positiv angenommen. Dieses spiegelt sich auch in den Jahresergebnissen wider.

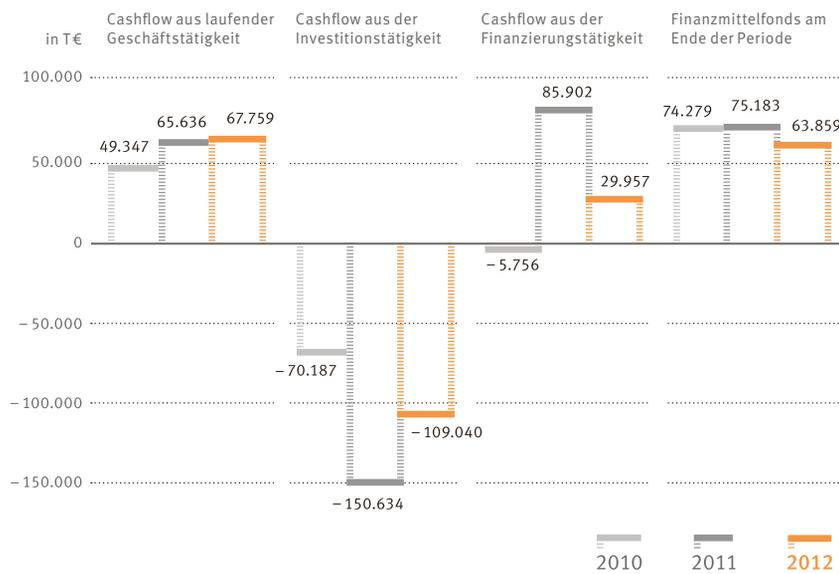
EBITDA und Cashflow

Der EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit liegt über dem Niveau des Vorjahres. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist abermals durch die enormen Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet.

Bei einer hohen Neukreditaufnahme für Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, konnten aus der freien Liquidität der Gesellschaft insbesondere höherverzinsliche Darlehen außerplanmäßig zurückgeführt werden.

Cashflow



Finanzlage

Qualifiziertes Finanzmanagement

Das Finanzmanagement der Gesellschaft sichert die jederzeitige Liquidität der Gesellschaft sowie die Bedienung der Darlehen. Die GESOBAU verfügte während des gesamten Geschäftsjahres 2012 über ausreichende Liquidität. Zur Absicherung von Finanzrisiken bestehen Zinsswapgeschäfte sowie Forward-Geschäfte. Für weitere Informationen wird auf die Angaben im Anhang zu Finanzderivaten verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Darlehen mit einem Volumen von 94,2 Mio.€ valutiert. Die auch weiterhin im Branchenvergleich als niedrig zu bezeichnende Nettoverschuldung pro m² Wohn- und Gewerbefläche erhöhte sich in Folge der Investitionen von 276 € pro m² zum Vorjahresstichtag auf 290 € pro m² zum Ende des Jahres 2012.

2012 stieg die Eigenkapitalquote auf 21,6 %.

Solide Eigenkapitalausstattung

Im Geschäftsjahr 2012 beschloss die Hauptversammlung, den Bilanzgewinn des Jahres 2011 in vollem Umfang den Anderen Gewinnrücklagen zuzuführen. Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich auf 287,5 Mio.€ (Vorjahr 279,4 Mio.€) erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt mit 21,6 % leicht über dem Vorjahresniveau (Vorjahr 21,3 %).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist um 22,3 Mio.€ gestiegen und betrug 1.334,1 Mio.€. Die Bilanz der GESOBAU entspricht in ihrer Struktur der einer anlagenintensiven Wohnungsgesellschaft.

Der Bestand an eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten stieg im Berichtsjahr von 37.555 auf 37.761 an.

Stabile Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist mit langfristigem Kapital finanziert. Der Bestand an eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten stieg im Berichtsjahr von 37.555 auf 37.761 an.

Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch die Modernisierungsinvestitionen um 62,3 Mio.€ und durch Umgliederungen von Wohnimmobilien aus dem Umlaufvermögen in Höhe von 55,1 Mio.€, denen u. a. Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 44,1 Mio.€ entgegenstehen. Die Finanzanlagen erhöhten sich durch den Beteiligungserwerb an der GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, in Höhe von 38,4 Mio.€ aus Umgliederungen aus dem Umlaufvermögen, da das kurzfristige Gesellschafterdarlehen in Eigenkapital umgewandelt wurde. Im Ergebnis stieg das Anlagevermögen um 129,7 Mio.€ auf 1.173,1 Mio.€.

Bei den Guthaben bei Geldinstituten handelt es sich zu großen Teilen um Festgelder, die zweckgebunden für die Modernisierungsmaßnahmen sind.

Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen.

Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

Zu den wesentlichen Bestandteilen der Geschäftssteuerung und Kontrolle der GESOBAU gehört seit einigen Jahren ein aktives Risikomanagement. Im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex implementierte die GESOBAU ein effektives Risikomanagement in ihren Unternehmensprozess. Das dokumentierte System erfasst alle Unternehmensaktivitäten und beinhaltet auf der Basis einer definierten Risikostrategie neben dem internen Überwachungssystem und Controlling auch ein systematisches und permanentes Vorgehen hinsichtlich Risikoinventur, -controlling und Risikoberichterstattung.

Aktives Risikomanagement

Die GESOBAU hat ihr Risikomanagementsystem darauf ausgerichtet, alle und im Besonderen die wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, um auf das jeweilige Einzelrisiko abgestimmte Risikosteuerungsmaßnahmen einzuleiten und die bestehenden Risiken laufend zu überwachen. Risiko definiert sich als negative Abweichung von den Planwerten beziehungsweise den erwarteten Zukunftswerten. Es ist nicht möglich, alle Risiken zu vermeiden, es geht vielmehr darum, im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems, Risiken transparent zu machen und sie möglicherweise zu quantifizieren, um die Handlungsspielräume und die Wahrnehmung von Chancen zu verbessern.

Alle relevanten Risiken werden jährlich nach Risikokategorien und -klassen über eine systemgestützte Risikoinventur vom Risikomanagement erfasst und unter Zuhilfenahme von Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Im Rahmen des Risikocontrollings fließen alle wesentlichen Risiken in eine halbjährliche Risikoberichterstattung ein, wo sie über Wertgrenzen gesteuert werden. Darüber hinaus ist die Risikoberichterstattung in Kennzahlen auch Teil des Quartalsberichtes an den Aufsichtsrat. Ein weiteres Steuerungsinstrument im Unternehmen ist die Balanced Scorecard, die eine Reihe von Risikoindikatoren beinhaltet, für die die GESOBAU Schwellenwerte definiert hat.

Ein essenzieller Bestandteil der Risikosteuerung ist der regelmäßige Planungsprozess, der sich im Wesentlichen über den Mittelfristzeitraum erstreckt. Das Berichtswesen durch das Controlling stellt dabei einen weiteren zentralen Aspekt der Risikosteuerung dar. Es werden monatlich von allen Plankennziffern die Ist-Größen den Ziel-Größen gegenüber gestellt. Darüber hinaus werden unterjährige Prognoserechnungen erstellt, um Abweichungen vom Wirtschaftsplan frühzeitig auszumachen und steuernd eingreifen zu können. Über Risiken oder Fehlentwicklungen, die möglicherweise außerhalb der regelmäßigen Berichtszeiträume auftreten, berichtet das Risikomanagement im Bedarfsfall sofort.

Der Revision obliegt die interne fortlaufende Prüfung der Zuverlässigkeit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Sie zeigt zudem Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der einzelnen Risikomanagementprozesse auf. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kontrolliert nach § 317 Abs. 4 HGB die Einrichtung und Funktionsfähigkeit des Risikofrüherkennungssystems, das Bestandteil des Risikomanagementsystems ist.

Strategische Risiken der GESOBAU

Für die Geschäfte der GESOBAU von wesentlicher strategischer Bedeutung sind die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Tendenz zur Alterung und Internationalisierung der Berliner Bevölkerung, die soziale und die Einkommensentwicklung sowie der steigende Wohnflächenverbrauch der privaten Haushalte. Zukünftig ist zu erwarten, dass sich die Disparität zwischen

Alle relevanten Risiken werden jährlich nach Risikokategorien und -klassen erfasst und bewertet.

angebotenen und nachgefragtem Wohnraum, in Bezug auf die Preissegmente und Strukturen, nicht verringern wird. Es wird nicht mehr nur den einfachen Nachfrageüberhang von Wohnungen geben. Darüber hinaus wird die Individualisierung der Nachfrage das Angebot zwingen, darauf einzugehen. Hierbei werden der Anpassungsbedarf für die alternde Bevölkerung sowie die Integration von Migranten eine zentrale Rolle spielen. Aus dem Nachfrageüberhang nach Wohnungen können im Zuge von verstärkter Neubautätigkeit weitere Risiken einhergehen.

Markt- und Objektrisiken

Unter Anbetracht der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung einzelner Standorte ist auch in Zukunft mit einem erhöhten Leerstand, insbesondere durch die Modernisierungstätigkeit, zu rechnen. Die erweiterten Risikofaktoren, die sich im Zuge der Entwicklung auf den Leerstand auswirken, sind die Sozialstruktur der Bewohner, die Wohnungsstruktur im Verhältnis zur Nachfrage, der Objektzustand, die Intensität der Modernisierungstätigkeit und die Höhe der Bruttowarmmiete.

In den vergangenen Jahren lagen die Betriebskosten deutlich über der allgemeinen Preisentwicklung des harmonisierten Verbraucherpreisindex. Für den Fall, dass sich dieser Trend verstärkt, ist davon auszugehen, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigt. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Mit der Strategie der Komplettmodernisierung ihrer Bestände verfolgt die GESOBAU konsequent das Ziel, die Betriebskosten für die Mieter nachhaltig zu senken und somit einen Handlungsspielraum bei den Nettokaltmieten möglich zu machen. Diese Strategie ist die direkte Gegenmaßnahme des erwähnten Leerstands- und Betriebskostenrisikos. Die Gesamtbelastung wird trotz Einsparmaßnahmen für die Mieter in Zukunft weiter anwachsen. Mit der konsequenten energetischen Modernisierung des Märkischen Viertels leistet die GESOBAU zugleich einen großen Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele der Bundesregierung.

Zukünftig wird die GESOBAU auch wieder Neubauvorhaben realisieren. Diese Entscheidung basiert auf der Marktentwicklung und der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum am Markt. Es entsteht hierdurch jedoch ein Risiko, welches in der Risikobetrachtung berücksichtigt werden muss.

Finanzrisiken

Durch Umschuldungen und Prolongationen mit dem Ziel der Zinsverbesserung entstehen für die GESOBAU auch Zinsänderungsrisiken, die durch den Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zu den aktuell günstigen Zinsbedingungen abgesichert werden. Die geplanten Komplettmodernisierungen und Neubaumaßnahmen in den Immobilienbeständen erfordern Neukreditauf-

Mit der Komplettmodernisierung der Bestände sinken die Betriebskosten für die Mieter nachhaltig.

nahmen. Dadurch hat das Zinsänderungsrisiko größere Dimensionen als in früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch das weiterhin moderate Zinsniveau ebenso begrenzt, wie durch den bevorzugten Einsatz zinsgünstiger KfW-Mittel für die geplanten Neukreditaufnahmen.

Die noch nicht finanzierten Bauvorhaben sind so in den Unternehmensprozess eingegliedert, dass sie zu jeder Zeit bei stark steigenden Zinserwartungen für Baufinanzierungsmittel ausgesetzt werden können, ohne dass dieses Aussetzen ein erhebliches Risiko mit sich bringt. Bauvorhaben werden erst dann begonnen, wenn die Finanzierung sichergestellt ist. Die GESOBAU hält stets Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe vor.

Betriebsrisiken

Um die in den kommenden Jahren geplanten Baumaßnahmen zu realisieren, schließt die GESOBAU im großen Umfang Bauleistungsverträge ab. Diese erhöhen das Risiko von Mehrkosten wegen unvorhersehbarer Ereignisse im Zuge der Realisierung der Projekte und des allgemein begrenzten Angebotes an Baudienstleistungen. Bei Komplettmodernisierungen und Neubaumaßnahmen besteht außerdem das Risiko der Rentabilität der Investitionen. Dieses kann eintreten, wenn das Unternehmen die für die Rentabilität zu erreichende Zielmietaus unterschiedlichen Gründen nicht erreicht oder sich die Bau- oder Finanzierungskosten für einzelne Maßnahmen erhöhen.

Gesamtaussage zur Risikosituation

Nach Überprüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Darüber hinaus sind auch keine Risiken zu identifizieren, die den Fortbestand von Tochterunternehmen gefährden. Für die eingeschätzten Risiken kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Liquidität die jederzeitige kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Rechnungslegungsprozess

Das interne Kontrollsystem umfasst auch die Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Rechnungslegung, zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften. Dazu gehört auch das interne Revisionssystem, soweit es sich auf die Rechnungslegung bezieht.

Das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess bezieht sich als Teil des internen Kontrollsystems auf Kontroll- und

Überwachungsprozesse der Rechnungslegung, insbesondere bei handelsbilanziellen Positionen, die Risikoabsicherungen des Unternehmens erfassen.

Die wesentlichen Merkmale des bei der GESOBAU bestehenden internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden:

- Es gibt eine klare Aufbau- und Ablauforganisation mit eindeutigen Verantwortlichkeiten.
- Die Funktionen der am Rechnungslegungsprozess wesentlich beteiligten Bereiche des Rechnungswesens und des Controlling sind klar getrennt. Die Verantwortungsbereiche sind klar zugeordnet.
- Es wird von der GESOBAU vollumfänglich Standardsoftware (im Wesentlichen SAP ECC 6.0) eingesetzt. Die Systeme sind durch entsprechende Einrichtungen gegen unbefugte Zugriffe geschützt.
- Ein adäquates Richtlinienwesen ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert.
- Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Stellen werden in quantitativer wie qualitativer Hinsicht geeignet ausgestattet.
- Buchhaltungsdaten werden laufend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Dies geschieht auch durch Stichproben. Durch die eingesetzte Software finden Plausibilitätsprüfungen, z. B. im Rahmen von Zahlungsläufen, statt.
- Bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.

Umfassende Kontrollmechanismen stellen eine korrekte und aussagefähige Rechnungslegung sicher.

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess stellt damit sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Die geeignete personelle Ausstattung, die Verwendung von Standard-Software sowie klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess. Die klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche sowie umfassende Kontroll- und Überprüfungsmechanismen, insbesondere Plausibilitätskontrollen und das Vier-Augen-Prinzip, stellen eine korrekte und aussagefähige Rechnungslegung sicher.

Prognosebericht

2013 wird in der Eurozone wieder ein schwieriges Jahr

Nach Aussage verschiedener Institute wird das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland 2013 unter einem Prozent ausfallen. Die Schätzun-

gen reichen von 0,3 % bis 0,9 %. Für den Euroraum hingegen wird ein Rückgang von 0,2 % vorausgesagt.

Die erwartete Entwicklung der deutschen Wirtschaft liegt trotz der widrigen Umfeldbedingungen in Europa weiterhin bei einem Plus und gibt damit den Maßstab für die Eurozone vor. Die binnenwirtschaftlichen Voraussetzungen für eine konjunkturelle Belebung sind in Deutschland gegeben, auch dank der weiterhin günstigen Finanzierungsmöglichkeiten. Im Außenhandel verändert sich jedoch zunehmend die Struktur, da der Euroraum als Nachfrager für die deutsche Produktion nachlässt.

Investitionen in der Immobilienbranche erfolgen auf Rekordniveau. Geplante Neubaumaßnahmen werden höher ausfallen als noch 2012 und auch die Investitionen in den Bestand steigen weiter an. Dies bestätigt auch der Hauptverband der deutschen Bauindustrie, der für 2013 mit einem nominalen Umsatzplus von 2,0 % im Bauhauptgewerbe rechnet. Die Baukonjunktur ist damit weiterhin sehr robust.

In Berlin ist die Zahl der Baugenehmigungen auf einen neuen Höchststand der vergangenen Jahre gestiegen. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist die Vorschau positiv. Die Investitionsbedingungen sind sehr günstig und die Nachfrage hoch. Die hohe Investitionstätigkeit kann zu einer Verknappung des Angebots führen, wodurch ein überproportionaler Anstieg von Bau- und Baunebenkosten zu erwarten wäre.

Die Berliner Wohnungswirtschaft wird auch in absehbarer Zeit von vier großen Trends geprägt: die demografische Entwicklung, die zunehmende soziale Spreizung der Gesellschaft, die stetig steigenden Anforderungen an Klimaschutz- und Energieeffizienz sowie die wachsende Vielfalt der persönlichen Lebensstile. Diese Trends gilt es aufzugreifen und mit differenzierten Wohnkonzepten auszugestalten. Neben diesen qualitativen Aspekten sind aber auch quantitative Effekte zu berücksichtigen. Bei den Haushaltszahlen stehen die Zeichen in Berlin immer noch klar auf Wachstum. Bis 2030 rechnet der Berliner Senat mit einer Bevölkerungszunahme um rd. 254.000 Personen.

Das Wohnungsmarktbarometer 2012 der Investitionsbank Berlin (IBB) bestätigt, dass im unteren Preissegment (<5 €/qm) mit einem deutlichen Nachfrageschub zu rechnen ist. Bereits jetzt besteht im unteren und preisgebundenen Segment ein Angebotsdefizit. Auch eine Verknappung des Angebots im mittleren Preissegment (<5 – 7 €/qm) wird bis zum Jahr 2015 erwartet. Die anhaltende und im Zuge der dynamischen demografischen Entwicklung eher noch steigende Nachfrage nach Wohnraum für einkommensschwache Haushalte verlangt nach einer vorausschauenden Planung. Einigkeit herrscht bei allen Marktteilnehmern darüber, welche Maßnahmen die Marktgängigkeit von Bestandswohnungen und -häusern am deutlichsten verbessern. Genannt werden energetische Maßnahmen, barrierefreier/seniorengerechter Umbau sowie der Einbau von Aufzügen und neuen Bädern.

Es erfolgte im Berichtsjahr der Beitritt zum Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten durch die GESOBAU und weitere städtische Wohnungsunternehmen. Der Senat verfolgt mit Hilfe des Bündnisses das Ziel einer Steuerung des Berliner Wohnungsmarktes. Als wesentliche Maßnahmen

Der Hauptverband der deutschen Bauindustrie rechnet für 2013 mit einem nominalen Umsatzplus von 2,0 %.

sind hier der Wohnungsneubau sowie der Ankauf von mindestens 30.000 Wohnungen bis 2016, die Begrenzung von allgemeinen Mieterhöhungen sowie die Absenkung der Modernisierungumlage aufzuführen.

Insgesamt blickt die GESOBAU aufgrund dieser Prognosen und ihrer eigenen guten Portfoliostruktur auch unter Beachtung der Rahmenbedingungen des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten mit Zuversicht in die kommenden Jahre.

Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

Das Unternehmen rechnet für 2013 mit einer Umsatzsteigerung, die auf dem Niveau des Jahres 2012 liegt. Auch beim Ergebnis ist für 2013 mit einer erneuten Verbesserung zu rechnen. Auf Basis der Mittelfristplanung geht der Vorstand in den darauf folgenden Jahren weiterhin von positiven, stetig steigenden Umsätzen und Jahresergebnissen der GESOBAU aus.

Die wirtschaftliche Stabilität ist die Basis für alle ökologischen und sozialen Aktivitäten und Grundlage für die nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft. Die GESOBAU wird den sozialen und gesellschaftlichen Wandel auch künftig weiter mitgestalten.

Für die kommenden zwei Jahre sind Investitionen in Höhe von rd. 248 Mio. € geplant, für die unter anderem die zinsgünstigen Förderprogramme der KfW in Anspruch genommen werden. Dabei bleibt der Maßnahmenswerpunkt die nachhaltige energetische Modernisierung der Bestände. Diese berücksichtigt zukunftsorientiert die Bedürfnisse der Mieter ebenso wie eine langfristige Wertsteigerung der Bestände. Zur Optimierung des Portfolios und zur nachhaltigen Ertragssteigerung wird die GESOBAU auch weitere Wohnungsbestände ankaufen und durch bedarfsgerechte Neubaumaßnahmen ihren Wohnungsbestand erweitern.

Die Zukunftsaussichten der GESOBAU bleiben insgesamt positiv: Die guten Branchenaussichten sowie die strategische Ausrichtung des Unternehmens werden sich weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Mit ihren engagierten und motivierten Mitarbeitern will die GESOBAU eine kontinuierliche positive Entwicklung des Unternehmens erreichen. Ziel des Unternehmens ist es, Werte zu schaffen – materielle Werte für die finanzielle Solidität der GESOBAU und ideelle Werte für die Menschen in den Stadtvierteln, in denen unser Unternehmen tätig ist.

Berlin, 21. Februar 2013



Jörg Franzen



Christian Wilkens

Die GESOBAU plant für die kommenden zwei Jahre Investitionen in Höhe von rd. 248 Mio. €.

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

Anlage zum Lagebericht

Der Begriff Corporate Governance bezeichnet die verantwortungsvolle Führung und Kontrolle eines Unternehmens. Bei der GESOBAU AG hat Corporate Governance seit Jahren einen hohen Stellenwert. Der Berliner Corporate Governance Kodex in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung wurde in die Satzung und die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes aufgenommen. Vorstand und Aufsichtsrat der GESOBAU erklären, dass dem auf Basis der Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex entwickelten Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 17. Februar 2009 wie folgt entsprochen wird und wurde:

I. Gute Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Geschäftsleitung und Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Alle Unternehmensangelegenheiten und Kenntnisse wurden von der Geschäftsleitung offengelegt. Die außerhalb der Organe stehenden Personen wurden auf ihre Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen in der Regel unter Beteiligung der Geschäftsleitung abgehalten. Die strategischen Unternehmensplanungen wurden mit dem Aufsichtsrat abgestimmt; die Geschäftsleitung hat regelmäßig über den Umsetzungsstand berichtet.

Die Geschäftsleitung hat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung vorgelegt. Neben den Regelungen in der Satzung bestand eine Geschäftsordnung des Aufsichtsrates für die Geschäftsleitung.

Die Geschäftsleitung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in mündlicher und schriftlicher Form unter Hinzufügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen; der zeitliche Vorlauf der übersandten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war ausreichend. Soll/Ist-Vergleiche wurden vorgenommen, Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dargestellt; Maßnahmen eventuell erforderlicher Gegensteuerung wurden in umsetzungsfähiger Form vorgeschlagen.

Geschäftsleitung und Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen; sie haben die Sorgfaltspflichten eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters bzw. Aufsichtsrates gewahrt. D & O-Versicherungen wurden für Mitglieder des Aufsichtsrates ohne und für die Geschäftsleitung mit Selbstbehalt abgeschlossen.

Die Geschäftsleitung hat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung vorgelegt.

Die Geschäftsleitung hat ausschließlich im Interesse des Unternehmens und dessen nachhaltiger Wertsteigerung gearbeitet.

II. Vorstand – Wertorientierte Unternehmensführung

Die Geschäftsleitung hat ausschließlich im Interesse des Unternehmens und dessen nachhaltiger Wertsteigerung gearbeitet; das Unternehmen benachteiligende Tätigkeiten wurden nicht ausgeübt. Für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien wurde von der Geschäftsleitung Sorge getragen. Das Unternehmen verfügt über ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling.

Geschäftsverteilung und Zusammenarbeit in der Geschäftsleitung sind in der Geschäftsordnung für die Geschäftsleitung geregelt. Es wurde kein Vorsitzender der Geschäftsleitung bestimmt.

Eine Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2012 über eine variable Zielanteile wurde im Aufsichtsrat diskutiert und am 16. Dezember 2011 mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung abgeschlossen; sie wurde nicht nachträglich geändert. Die Vergütung wurde unter Beachtung der Aufgaben und Leistungen der einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung, der aktuellen und erwarteten wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und durch Branchen- und Umfeldvergleiche festgelegt; bei der Festlegung der Vergütungen waren andere Bezüge nicht zu berücksichtigen. Über die Vergütungsregelungen hat der Aufsichtsrat im Plenum beraten und entschieden, sie unterliegen seiner regelmäßigen Überprüfung. Die Gesamtbezüge werden im Anhang zum Jahresabschluss jeweils einzeln ausgewiesen.

III. Proaktiver Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach der Satzung und der Geschäftsordnung für die Geschäftsleitung und den Aufsichtsrat wahrgenommen. Er wurde in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen und sah keinen ergänzenden Regelungsbedarf. Er hat keine weiteren Geschäfte an seine Zustimmung gebunden. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen des Unternehmens. Der Aufsichtsrat hat eine Geschäftsordnung.

Anstellungs- und Vergütungsregelungen wurden im Plenum des Aufsichtsrates nach Vorbefassung im Personalausschuss entschieden. Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenzen für die Geschäftsführer festgelegt. Es gab keine Erstbestellung; eine Wiederbestellung wurde nicht vorzeitig ausgesprochen.

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsleitung hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden, es wurden u. a. die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung, das Risikomanagement, die Restrukturierung von Beteiligungsgesellschaften, die Mietpolitik, die Komplettmodernisierung großer Teile des Wohnungsbestandes, Ankäufe von unbebauten Grundstücken und Wohnanlagen in Berlin, der Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand sowie Finanzierungsfragen beraten. Die Geschäftsleitung hat den Aufsichtsratsvorsitzenden fortlaufend über besondere Ereignisse unterrichtet.

Mittels von Umlaufverfahren hat der Aufsichtsrat über den Corporate Governance Bericht der GESOBAU für das Geschäftsjahr 2011 beschlossen. In einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung wurde über den Beitritt der GESOBAU zum Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten beraten.

Der Aufsichtsratsvorsitzende war nicht Vorsitzender des mit Prüfungsfragen beauftragten Finanz- und Grundstücksausschusses. Kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsleitung ist Mitglied des Aufsichtsrates. Bewertungsfragen von Immobilien wurden im Finanz- und Grundstücksausschuss beraten. Der Personalausschuss und der Finanz- und Grundstücksausschuss haben Entscheidungskompetenzen vom Aufsichtsrat übertragen bekommen. Das Plenum des Aufsichtsrates wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat die maximale Zahl von fünf bzw. zehn Aufsichtsratsmandaten erreicht. Ein Aufsichtsratsmitglied nimmt den Aufsichtsratsvorsitz bei zwei Wohnungsunternehmen in Berlin in der Rechtsform einer Genossenschaft wahr; ein Aufsichtsratsmitglied ist zugleich Mitglied des Aufsichtsrates eines weiteren städtischen Wohnungsunternehmens in Berlin.

Die einzelnen Vergütungen ergeben sich aus dem Anhang zum Jahresabschluss. Sonderleistungen wurden nicht gezahlt.

Ein Aufsichtsratsmitglied hat aufgrund einer Erkrankung an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner letzten Sitzung im Geschäftsjahr 2012 mit der Effizienz seiner Tätigkeit befasst. Es waren nach seinen Feststellungen keine Ereignisse zu verzeichnen, die eine eingeschränkte Effizienz erkennen lassen.

IV. Keine Interessenkonflikte

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

Geschäftsleitung und Aufsichtsrat haben die Unternehmensinteressen gewahrt und keine persönlichen Interessen verfolgt. Interessenkonflikte bei Mitgliedern der Geschäftsleitung oder des Aufsichtsrates sind nicht entstanden.

Geschäfte mit dem Unternehmen durch Mitglieder der Geschäftsleitung oder ihnen nahestehende Personen oder ihnen persönlich nahestehende Unternehmen sind dem Aufsichtsrat nicht zur Zustimmung vorgelegt worden. Dem Aufsichtsrat wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Unternehmen zur Zustimmung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat keine auf Einzelfälle bezogenen Verfahrensregelungen für Geschäfte mit dem Unternehmen erlassen.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

Personalausschuss

Vorsitzender: Dr. Horst Föhr

Finanz- und Grundstücksausschuss

Vorsitzender: Rolf-Dieter Schippers

Folgende Tätigkeiten in Gremien außerhalb der GESOBAU wurden vom Vorstandsmitglied Jörg Franzen ausgeübt:

- BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH (Mitglied des Aufsichtsrates)
- vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. (Mitglied des Kuratoriums bis zum 21. September 2012)
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Delegierter bis zum 12. September 2012)
- Arbeitsgemeinschaft der Großen Wohnungsunternehmen des GdW (AGW) (Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands seit dem 27. April 2012)
- Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen des GdW (Mitglied)
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (Mitglied des Verbandsausschusses, Mitglied des Arbeitsausschusses)
- Ausschuss Umwelt und Energie der IHK Berlin (Mitglied bis zum 05. September 2012)
- Berliner Wasserbetriebe (BWB) Anstalt des öffentlichen Rechts (Mitglied des Beirates)

Folgende Tätigkeiten in Gremien außerhalb der GESOBAU wurden vom Vorstandsmitglied Christian Wilkens ausgeübt:

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Ersatzdelegierter)
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin (Mitglied der Vollversammlung seit dem 05. September 2012)

Dem Aufsichtsratsvorsitzenden sind diese Nebentätigkeiten zur Zustimmung vorgelegt worden.

Mitgliedern der Geschäftsleitung bzw. deren Angehörigen wurden keine Darlehen gewährt. An zwei Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat wurden in Vorjahren besicherte Darlehen über 25.564,59 € bzw. 25.565,00 € zum Erwerb von Wohneigentum mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2012 gewährt. Die Darlehen wurden im Geschäftsjahr 2012 vollständig getilgt.

V. Transparenz gewährleistet

Tatsachen im Tätigkeitsbereich des Unternehmens, die nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage bzw. auf den allgemeinen Geschäftsverlauf hatten, sind nicht bekannt geworden. Unternehmensinformationen (z. B. Geschäftsbericht) wurden auch über das Internet unter www.gesobau.de veröffentlicht.

Für Nutzer eines Smartphones mit Barcode-Scanner: Hier finden Sie den Link zu www.gesobau.de.



VI. Rechnungslegung vollständig und fristgerecht

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt. Zusätzlich wurden Quartalsberichte erstellt. Der Jahresabschluss und die Quartalsberichte wurden in den vorgesehenen Fristen (geprüfter Jahresabschluss 90 Tage nach Geschäftsjahresende, Quartalsberichte 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraumes) dem Gesellschafter vorgelegt. Die Quartalsberichte wurden vom Aufsichtsrat mit der Geschäftsführung erörtert. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet. Der Jahresabschluss führt die Beteiligungsunternehmen des Unternehmens auf.

VII. Abschlussprüfer unabhängig

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 bestanden; an der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe bzw. der Prüfungsleiter bestanden keine Zweifel. Der Abschlussprüfer ist aufgefordert worden, den Vorsitzenden des Finanz- und Grundstücksausschusses bei Vorliegen möglicher Befangenheitsgründe unverzüglich zu unterrichten; der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Der Aufsichtsrat, vertreten durch den Vorsitzenden des Finanz- und Grundstücksausschusses, hat dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag erteilt und mit ihm die Honorarvereinbarungen getroffen.

Der Abschlussprüfer hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet. Dem Abschlussprüfer sind keine Tatsachen bekannt geworden, die eine Unrichtigkeit dieser abgegebenen Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex ergeben.

Der Abschlussprüfer wird an den Beratungen des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss teilnehmen und über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung berichten.

JAHRESABSCHLUSS DER GESOBAU AG

Bilanz der GESOBAU AG

Zum 31. Dezember 2012

Aktiva	Anhang	2012 in T€	2011 in T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		111	137
II. Sachanlagen	[1]		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		1.035.437	975.878
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		13.049	13.565
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		7.743	7.772
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		1.967	1.967
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.139	1.039
6. Anlagen im Bau		44.725	13.886
7. Bauvorbereitungskosten		161	30
8. Geleistete Anzahlungen		1	30
		1.104.221	1.014.136
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	[2]	1.303	1.303
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		3.180	2.000
3. Beteiligungen	[3]	60.643	22.219
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.186	1.186
5. Sonstige Ausleihungen	[4]	2.481	2.444
6. Andere Finanzanlagen		0	0
		68.793	29.152
Summe Anlagevermögen		1.173.126	1.043.425
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten		9.419	12.347
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	[5]	129	57.688
3. Unfertige Leistungen		75.099	73.102
4. Andere Vorräte		340	456
		84.987	143.594
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	[6]	1.673	1.864
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	[7]	159	654
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		0	0
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.351	222
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	[8]	138	38.109
6. Sonstige Vermögensgegenstände	[9]	4.721	5.320
		8.041	46.170
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		63.860	75.184
Summe Umlaufvermögen		156.888	264.947
C. Rechnungsabgrenzungsposten	[10]	4.051	3.379
Bilanzsumme		1.334.065	1.311.751

Passiva	Anhang	2012 in T€	2011 in T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	[11]	78.265	78.265
II. Kapitalrücklage	[12]	47.161	47.161
III. Gewinnrücklagen	[13]		
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		24.612	16.711
3. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		83.210	83.210
		153.931	146.030
IV. Bilanzgewinn		8.188	7.900
Summe Eigenkapital		287.546	279.356
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	[14]	2.223	2.142
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	[15]	122.146	135.148
3. Sonstige Rückstellungen	[16]	26.606	29.591
Summe Rückstellungen		150.975	166.881
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	[17]	788.154	760.639
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	[18]	1.621	1.631
3. Erhaltene Anzahlungen		80.873	76.238
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.330	3.859
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		10	1.285
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15.112	15.406
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 262 T€ (31.12.2011 183 T€) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0 T€ (31.12.2011 0 T€)		788	579
Summe Verbindlichkeiten		889.887	859.637
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.657	5.876
Bilanzsumme		1.334.065	1.311.751

Gewinn- und Verlustrechnung der GESOBAU AG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

	Anhang	2012	2011
		in T€	in T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	[19]	215.611	211.907
b) aus Verkauf von Grundstücken		6.359	5.485
c) aus Betreuungstätigkeit		292	339
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1	1
Summe		222.263	217.732
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	[20]	3.410	3.919
3. Sonstige betriebliche Erträge	[21]	44.020	16.365
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	[22]	158.713	140.223
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		798	2.728
Summe		159.511	142.951
5. Personalaufwand	[23]		
a) Löhne und Gehälter		11.517	11.512
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 1.089 T€ (Vorjahr: 926 T€)		3.154	3.023
Summe		14.671	14.534
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	[24]	44.059	25.932
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	[25]	13.242	15.919
8. Erträge aus Beteiligungen		524	305
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.444	414
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		162	177
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsungen: 0 T€ (Vorjahr: 224 T€)		3.513	2.451
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: 560 T€ (Vorjahr: 261 T€)		29.343	26.287
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.689	7.902
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	[26]		
a) Körperschaftsteuer		-341	0
b) Gewerbesteuer		-160	0
Summe		-501	0
15. Sonstige Steuern		2	2
16. Jahresüberschuss		8.188	7.900
17. Gewinnvortrag		7.900	5.966
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in andere Gewinnrücklagen		7.900	5.966
19. Bilanzgewinn		8.188	7.900

Kapitalflussrechnung der GESOBAU AG

	2012	2011
	in T€	in T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	8.188	7.900
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	44.059	25.932
Zuschreibungen auf Sachanlagen	- 16.286	0
Abnahme der Rückstellungen	- 15.905	- 7.847
Zunahme der Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBilG	0	4.358
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (Vorjahr: Aufwendungen)	- 1.252	- 1.743
Gewinn aus Anlageabgängen	- 410	- 1.903
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	2.113	5.170
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	47.252	33.768
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	67.759	65.636
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	835	4.784
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 63.123	- 60.835
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen	- 45.215	- 31.704
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 54	- 122
Einzahlungen aus Tilgung von Darlehen des Finanzanlagevermögens	422	444
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		
Erwerb Beteiligungen	- 526	- 22.216
kurzfristige Darlehen	0	- 37.998
Ausleihungen	- 1.380	- 1.186
Übrige Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	- 1.800
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 109.040	- 150.634
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	94.217	151.360
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten		
planmäßige Tilgung	- 31.829	- 27.869
außerplanmäßige Tilgung	- 32.431	- 37.589
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	29.957	85.902
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1–3)	- 11.324	904
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	75.183	74.279
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	63.859	75.183

Entwicklung des Anlagevermögens der GESOBAU AG

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten						31.12.2012	Kumuliert 31.12.2011
	31.12.2011	Korrektur nach § 36 DMBilG	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Um- gliederung aus dem UV		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.822		54	-9			2.867	2.685
Sachanlagen								
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.608.936		20.038	-708	11.503	65.929	1.705.698	633.057
Mit Restitutionsansprüchen behaftete Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	0						0	0
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.950		1				22.951	9.385
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.925			-284			13.641	6.153
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.956						2.956	990
Technische Anlagen und Maschinen	216						216	216
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.378		609	-225			3.762	2.339
Anlagen im Bau	13.886		42.342		-11.503		44.725	0
Bauvorbereitungskosten	30		131				161	0
Geleistete Anzahlungen	0		1				1	0
Summe Sachanlagen	1.666.277	0	63.122	-1.217	0	65.929	1.794.111	652.140
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.303						1.303	0
Ausleihungen an ver- bundene Unternehmen	2.000		1.380	-200			3.180	0
Beteiligungen	22.243		38.524	-100			60.667	24
Ausleihungen an beteiligte Unternehmen	1.186						1.186	0
Sonstige Ausleihungen	6.327		159	-122			6.364	3.883
Andere Finanzanlagen	0						0	0
Summe Finanzanlagen	33.059	0	40.063	-422	0	0	72.700	3.907
Anlagevermögen	1.702.158	0	103.239	-1.648	0	65.929	1.869.678	658.732

Korrektur nach § 36 DMBilG	Abschreibungen					Um- gliederung aus dem UV	Buchwert	
	Zugänge	Abgänge	Zu- schreibung	Um- buchungen	Kumuliert 31.12.2012		31.12.2012	31.12.2011
	80	-9				2.756	111	137
	42.957	-315	-16.286		10.848	670.261	1.035.437	975.879
						0	0	0
	517					9.902	13.049	13.565
		-255				5.898	7.743	7.772
						990	1.966	1.966
						216	0	0
	505	-221				2.623	1.139	1.039
						0	44.725	13.886
						0	161	30
						0	1	0
0	43.979	-791	-16.286	0	10.848	689.890	1.104.221	1.014.137
						0	1.303	1.303
						0	3.180	2.000
						24	60.643	22.219
						0	1.186	1.186
						3.883	2.481	2.444
						0	0	0
0	0	0	0	0	0	3.907	68.793	29.152
0	44.059	-800	-16.286	0	10.848	696.553	1.173.125	1.043.426

Anhang des Jahresabschlusses 2012

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, die zuletzt durch Artikel 13 Abs. 5 des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes vom 25. Mai 2009 geändert worden ist. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Positionen der Formblatt-Verordnung sind um die Positionen „Andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ ergänzt worden. Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden die vorausgezahlten Mieten und Pachten sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen ausgewiesen.

Die Gesellschaft ist gemäß § 290 Abs. 5 HGB von der Pflicht, einen Konzernabschluss aufzustellen, befreit. Die Tochtergesellschaft, aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin, ist gemäß § 296 Abs. 2 HGB aufgrund des geringen Geschäftsumfanges der Gesellschaft für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

I. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Alle entgeltlich erworbenen immateriellen Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 150,00 € betragen, werden im Zugangsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt. Immaterielle Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150,00 € betragen, werden aktiviert und über eine Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer bewertet. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB vorgenommen, sofern zum Abschlussstichtag eine voraussichtlich dauernde Wertminderung zu erkennen war. Darüber hinaus wurden bei Immobilien des Anlagevermögens Zuschreibungen gemäß § 280 Abs. 1 HGB in den Fällen vorgenommen, in denen in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen getätigt wurden und die Gründe für die dauernde Wertminderung im Geschäftsjahr 2012 entfallen sind.

Die Abschreibungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten werden mit 2,0 % p. a. bzw. 2,5 % p. a. planmäßig vorgenommen. Dachgeschossausbauten werden mit 3,3 % p. a. abgeschrieben.

Die Gebäude auf Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden planmäßig linear mit 2,0 % bis 10,0 % p. a. entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei Betriebseinrichtungen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Anschaffungsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert bzw. zu den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert, sofern die Wertminderung von Dauer ist. Unverzinsliche Ausleihungen sind auf den Barwert abgezinst.

II. Umlaufvermögen

Verkaufsgrundstücke

Die unbebauten und bebauten Verkaufsgrundstücke werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und gemäß § 253 Abs. 4 HGB um notwendige Wertberichtigungen gemindert.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen betreffen die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Leerstandes sowie nicht umlagefähiger Positionen.

Forderungen

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen. Bei Unverzinslichkeit und einer Laufzeit von über einem Jahr werden Forderungen zum Barwert angesetzt. Forderungen gegen ehemalige Mieter werden vollständig wertberichtigt, wenn der Rückstand eine Monatsmiete übersteigt. Vollständige Wertberichtigungen von Forderungen gegen wohnende Mieter erfolgen, sofern der Rückstand drei Monatsmieten übersteigt.

Im Rahmen des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms werden zinsverbilligte Darlehen ausgereicht. Sofern bei der Modernisierung ein bestimmtes Energieniveau erreicht und durch ein unabhängiges Sachverständigengutachten nachgewiesen wird, besteht aufgrund vertraglicher Regelungen ein Anspruch auf einen Tilgungszuschuss. Ist zum Bilanzstichtag die Baumaßnahme abgeschlossen und sind die Voraussetzungen für die Gewährung des Tilgungszuschusses gegeben, wird eine Forderung unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen und in gleicher Höhe ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Nach Gutschrift durch die kreditgewährende Bank erfolgt eine Verrechnung der Forderung mit der Kreditverbindlichkeit. Der Rechnungsabgrenzungsposten wird über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear aufgelöst.

Latente Steuern

Latente Steuern werden aufgrund von temporären oder quasi permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge gebildet. Die Beträge der sich ergebenden Steuerbelastung und -entlastung werden mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst.

Die folgende Tabelle stellt die Differenzen zwischen der Handels- und Steuerbilanz bei den aufgeführten Bilanzposten dar. Insgesamt ergibt sich ein aktiver Saldo, welcher aufgrund des gemäß § 274 Abs. 1 HGB bestehenden Aktivierungswahlrechts nicht bilanziert wird.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

zum 31.12.2012	2012 in T€
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:	
Verbindlichkeiten	6.524
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:	
Grundstücke mit Wohnbauten	250.231
Sonstiges Sachanlagevermögen	16.467
Finanzanlagen	9
Umlaufvermögen	208
Rückstellungen	41.328
Verbindlichkeiten	589
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	210.308
Latente Steueransprüche netto	512.615

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,175 % zugrunde gelegt. Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 798,5 Mio. € und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 585,0 Mio. € wurden latente Steueransprüche berücksichtigt, für die eine Steuerentlastung innerhalb von 5 Jahren nicht erwartet wird. Darüber hinaus wird auch für den aktivischen Überhang der latenten Steuern (Steueranspruch) eine Steuerentlastung innerhalb der nächsten 5 Jahre nicht erwartet.

III. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen werden gemäß § 249 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs. 1 HGB nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren (projected-unit-credit-method) ermittelt. Im Rahmen der Berechnung werden nachfolgende Parameter verwendet:

	31.12.2012	31.12.2011
	in %	in %
Abzinsungsfaktor (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	5,05	5,14
Rententrend	1,75	1,75
Rechnungsmäßiges Endalter	65	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	R05G	R05G

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Nach § 253 Abs. 2 HGB werden die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem durchschnittlichen fristenkongruenten Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB wird von dem Beibehaltungswahlrecht für Aufwandsrückstellungen gemäß § 249 Abs. 2 HGB (a. F. bis 28.05.2009), welche vor dem 01. Januar 2010 gebildet wurden, Gebrauch gemacht.

IV. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen. Aufwendungsdarlehen, für die nach § 88 II. Wohnungsbaugesetz ein Passivierungswahlrecht besteht, wurden auf der Basis von Individualvereinbarungen zum Barwert angesetzt und sind ausnahmslos passiviert. Die Restlaufzeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

V. Rechnungsabgrenzungsposten

Ein- bzw. Auszahlungen, die erst in späteren Perioden Ertrag bzw. Aufwand darstellen, werden über Rechnungsabgrenzungsposten erfasst.

VI. Sonstiges

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommt folgender Bilanzierungsgrundsatz zur Anwendung: Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Dabei werden die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (Einfrierungsmethode).

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

(1) Sachanlagevermögen

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 63,2 Mio.€ (Vorjahr: 60,8 Mio.€) betrafen überwiegend umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Immobilienbestand der Gesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 19,1 Mio.€ (Vorjahr: 3,5 Mio.€) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen sowie Zuschreibungen entsprechend § 280 Abs. 1 HGB in Höhe von 16,3 Mio.€ (Vorjahr: 0,0 Mio.€) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Sachanlagen vorgenommen.

Die GESOBAU hatte im Jahr 1996 einen Teilbestand von Wohnungen im Märkischen Viertel für die Einzelprivatisierung vorgesehen. Die Wohnanlagen wurden im Umlaufvermögen ausgewiesen und sukzessive veräußert. Die Vertriebstätigkeit für diese Wohnanlagen wurde zum 30. Juni 2012 eingestellt. Die verbliebenen Wohnungen wurden im Geschäftsjahr in das Anlagevermögen umgebucht (55,1 Mio.€). Abschreibungen für Vorjahre waren nicht nachzuholen, da diese Wohnanlagen auch im Umlaufvermögen planmäßig abgeschrieben wurden.

(2) Anteile an verbundenen Unternehmen

Die GESOBAU ist zu 100 % an der aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin, mit einem Stammkapital von 1,3 Mio.€ beteiligt. Gegenstand des Unternehmens sind die Verwaltung von fremdem Haus- und Wohneigentum, der Erwerb, die Errichtung und die Unterhaltung von Kabel-

netzanlagen in Gebäuden sowie die Vermittlung von Wohn- und Gewerbenietverträgen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich per 31. Dezember 2012 auf 1,4 Mio. €. Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages erfolgt für das Geschäftsjahr 2012 eine Gewinnabführung in Höhe von 1,4 Mio. € an die GESOBAU.

Darüber hinaus ist die GESOBAU am KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG, Berlin, als Komplementärin beteiligt.

(3) Beteiligungen

Die GESOBAU hat, mit Wirkung zum 31. Dezember 2011, eine Beteiligung von 47,45 % an der GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin (GEDE Wohnen) erworben. Der Gesellschaft gehören 4.680 Wohnungen und 59 Gewerbeeinheiten in Berlin.

Zum 31. Dezember 2012 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 71,8 Mio. € (Vorjahr: – 9,2 Mio. €). Die Erhöhung resultiert aus der Umwandlung von im Vorjahr ausgereichten Gesellschafterdarlehen in Eigenkapital. Die GEDE Wohnen weist ein Jahresergebnis von 5,1 Mio. € aus.

Darüber hinaus ist die GESOBAU mit 47,45 % an der GEDE Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin, beteiligt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt 2,0 T€. Ein Jahresabschluss liegt noch nicht vor.

Die GESOBAU hatte im Geschäftsjahr 2001 einen 5,01%igen Geschäftsanteil an der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn mbH (nunmehr degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH) vom Land Berlin erworben. Mit Datum vom 13. Dezember 2012 haben die GESOBAU und die aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH (Komplementärin) die Marzahn Beteiligungen GmbH & Co. KG gegründet. In diese Gesellschaft wurde die 5,01%ige Beteiligung an der degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH eingebracht. Die degewo AG hat sodann unter gleichem Datum die Kommanditbeteiligung von der GESOBAU erworben.

(4) Sonstige Ausleihungen

Ein an das Fernheizwerk Märkisches Viertel GmbH, Berlin, ausgereichtes langfristiges unverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis 2065 wird mit dem Barwert unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesen.

(5) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit fertigen Bauten verminderten sich durch den Verkauf von Wohnungen im Rahmen der Mieterprivatisierung sowie durch die Umgliederung der für die Mieterprivatisierung vorgesehenen Wohnanlagen in das Anlagevermögen. Die Umgliederung erfolgte zum 01. Juli 2012 aufgrund der Einstellung der Verkaufsaktivitäten zum 30. Juni 2012.

(6) Forderungen aus Vermietung

Zum 31. Dezember 2012 bestehen Forderungen aus ausstehenden Mieten und

aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2011 in Höhe von 1,7 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €). Davon haben 63,9 T€ (Vorjahr: 49,7 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 59,1 % (Vorjahr: 63,4 %) wertberichtigt.

(7) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken

Am Bilanzstichtag bestehen Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,7 Mio. €); davon sind Kaufpreiszahlungen in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) auf Notaranderkonten hinterlegt.

(8) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die im Vorjahr ausgewiesenen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben sich im Berichtsjahr reduziert, da gemäß Gesellschafterbeschluss vom 14. Februar 2012 das im Vorjahr gewährte Darlehen an die GEDE Wohnen rückwirkend zum 01. Januar 2012 der Kapitalrücklage der GEDE Wohnen zugeführt wurde.

In Vorjahren wurde ein Darlehen an die Grundstücksgesellschaft „Rundling“ Schorfheidestraße GbR, Berlin, ausgereicht. Dieses erfolgte unverzinslich. Es besteht eine Tilgungsaussetzung bis zum Jahr 2015. Die Forderung hat einen Nominalwert von 2,2 Mio. €.

(9) Sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden insbesondere Forderungen aus Steuererstattungen, aus Überzahlungen sowie aus Tilgungszuschüssen ausgewiesen.

Es sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

(10) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden aktivierte Disagien sowie Bearbeitungsgebühren ausgewiesen. Diese werden über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear abgeschrieben.

(11) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert 78.265.000,00 €. Es ist aufgeteilt in 15.653.000 Stückaktien ohne Nennbetrag, die in einer Globalurkunde verbrieft sind. Inhaber aller Aktien ist das Land Berlin.

(12) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert aus der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken in den Ortsteilen Wedding und Wilmersdorf sowie aus Schwesternwohnanlagen. Für einen Teil der Bestände bestehen Rückauffassungsvormerkungen zu Gunsten des Landes Berlin, sofern diese Grundstücke für einen öffentlichen Zweck in Anspruch genommen werden sollen; bei Schwesternwohnanlagen darüber hinaus, wenn diese überwiegend durch Einrichtungen des Landes Berlin genutzt werden sollen.

(13) Gewinnrücklagen

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. März 2012 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2011 den Anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

(14) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen enthalten auch Beträge für Zusagen, die vor dem 01. Januar 1987 gegeben wurden.

(15) Rückstellung für Bauinstandhaltung

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde im Geschäftsjahr 2012 in Höhe von 13,0 Mio.€ (Vorjahr: 2,7 Mio.€) in Anspruch genommen.

(16) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden unter Beachtung des Einzelbewertungsgrundsatzes mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre abgezinst.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	2012	2011
	in T€	in T€
Ausstehende Rechnungslegung	5.385	5.668
Risiken aus Grundstücksgeschäften	5.100	4.676
Unterlassene Instandhaltungen	4.217	4.538
Sonstige Verpflichtungen gegenüber Fondsgesellschaften	3.348	4.418
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	2.955	5.957
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	2.541	1.145
Sonstige Personalarückstellungen	1.639	1.679
Altersteilzeit	7	131
Übrige	1.414	1.379
Gesamt	26.606	29.591

Die gesamten Rückstellungen betragen 151,0 Mio.€, davon haben 76,8 Mio.€ eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die Rückstellungen aus Abrechnungsrisiken von Beständen mit offenen Vermögensfragen wurden aufgrund des nicht verlässlich ermittelbaren Zeitpunktes des Risikoeintritts als kurzfristige Rückstellungen eingestuft.

(17) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2012 788,2 Mio.€. Hiervon sind 724,0 Mio.€ durch Grundpfandrechte und 64,1 Mio.€ durch Landesbürgschaften besichert. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Aufwendungsdarlehen in Höhe von 2,9 Mio.€ mit dem Barwert ausgewiesen. 752,1 Mio.€ haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. 36,0 Mio.€ haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Kurzfristige Inanspruchnahmen von Rahmenkrediten bestanden zum 31. Dezember 2012 nicht.

Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,40 % und 5,57 % (durchschnittlich 3,63 %).

(18) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ werden Darlehen von Bezirksämtern für Modernisierungsmaßnahmen sowie Mieterdarlehen ausgewiesen.

Verbindlichkeitspiegel

Die Fälligkeitsstruktur der nachfolgend dargestellten Verbindlichkeiten orientiert sich an der Fristigkeit der Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeitspiegel	Gesamt	mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu einem Jahr	einem Jahr bis zu fünf Jahren	mehr als fünf Jahren
	in T€	in T€	in T€	in T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	788.154 (760.639)	36.040 (53.998)	173.304 (157.239)	578.810 (549.402)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.621 (1.631)	1.619 (1.622)	2 (9)	0 (0)
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	80.873 (76.238)	80.873 (76.238)	0 (0)	0 (0)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	3.329 (3.859)	3.329 (3.859)	0 (0)	0 (0)
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	10 (1.285)	10 (1.285)	0 (0)	0 (0)
6. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen (Vorjahr)	15.112 (15.406)	13.685 (13.731)	1.307 (1.656)	120 (19)
7. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	788 (578)	788 (578)	0 (0)	0 (0)
Gesamt (Vorjahr)	889.886 (859.636)	136.344 (151.311)	174.612 (158.904)	578.930 (549.421)

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(19) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die GESOBAU erzielt Umsatzerlöse überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die durchschnittlichen Sollmieten für Wohnungen konnten im Jahresverlauf von 4,81 €/m²/mtl. auf 4,94 €/m²/mtl. gesteigert werden. Grundlage für die realisierten Mietsteigerungen sind insbesondere Modernisierungsumlagen im Zuge der Komplettmodernisierungen sowie höhere Neuvertragsmieten.

(20) Bestandsveränderungen

Neben den noch nicht mit Mietern abgerechneten Aufwendungen für Betriebskosten als Bestandserhöhungen sind auch Abschreibungen in Höhe von 0,7 Mio. € auf zur Veräußerung an Mieter vorgesehene Wohnungen im Märkischen Viertel als Bestandsveränderungen erfasst worden.

(21) Sonstige betriebliche Erträge

Unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 44,0 Mio. € werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 26,1 Mio. € (Vorjahr: 13,3 Mio. €) ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen (19,8 Mio. €), eine Zahlung in Zusammenhang mit einer vermögensrechtlichen Einigung in Höhe von 2,3 Mio. € sowie Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,7 Mio. €). Die periodenbezogenen sonstigen Erträge betreffen Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 16,3 Mio. €, Buchgewinne aus der Veräußerung von Anlagevermögen in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €) sowie 1,2 Mio. € übrige sonstige Erträge.

(22) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung werden die Instandhaltungskosten, die Betriebskosten inklusive der umlagefähigen Grundsteuer sowie die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

(23) Personalaufwendungen

Die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung der Angestellten analog den Regelungen des öffentlichen Dienstes belaufen sich auf 1,1 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €).

(24) Abschreibungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von 24,9 Mio. € (Vorjahr: 22,5 Mio. €) angefallen. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 19,1 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen.

(25) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 13,2 Mio. € beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 4,6 Mio. € (Vorjahr: 6,1 Mio. €). Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen, durch Ergebnisveränderungen aufgrund vermögensrechtlicher Entscheidungen sowie durch Zuführungen zu Rückstellungen beeinflusst. Darüber hinaus sind die Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.

(26) Steuern vom Einkommen und Ertrag

Unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag werden Erstattungen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer aufgrund berichtigter Steuererklärungen für das Geschäftsjahr 2007 ausgewiesen.

E. Außerbilanzielle Geschäfte und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Bezugsverpflichtungen

Der Fernheizwerk Märkisches Viertel GmbH wurde Ende der 1960er Jahre zur Finanzierung der Herstellung eines Fernheizverteilungsnetzes im Märkischen Viertel ein unverzinsliches Darlehen über 7.783 T€ mit einer Laufzeit bis 2065 gewährt und gleichzeitig ein Erbbaurechtsvertrag über Grundstücksflächen im Märkischen Viertel zwecks Errichtung eines Fernheizwerkes sowie ein Wärmelieferungsvertrag mit entsprechenden Laufzeiten abgeschlossen. Der Wärmelieferungsvertrag wurde im Geschäftsjahr 2012 angepasst. Der Vertrag läuft nunmehr bis zum 31. Dezember 2020. Er verlängert sich jeweils um 10 Jahre, sofern der Vertrag nicht neun Monate vor Ablauf von einem der Vertragspartner gekündigt wird. Die Zahlungen für Wärmelieferungen aus diesem Vertrag beliefen sich 2012 auf 19,9 Mio. € (Vorjahr: 19,6 Mio. €). Die sich aus dem Vertrag ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden als Betriebskosten weiterverrechnet.

Haftungsverhältnisse

Die GESOBAU ist Komplementärin des KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG. Die Höhe der tatsächlichen Haftung bzw. Inanspruchnahme der GESOBAU wird maßgeblich von der Entwicklung des Marktes für Vermietungen in Berlin-Karow und von dem Maß der Durchsetzung von Ansprüchen gegen die Kommanditisten bestimmt. Wir gehen von einer Fortführungsprognose für die Fondsgesellschaft aus. Bei gleichbleibenden Marktbedingungen wird der Fonds auch in den kommenden Jahren über ausreichend liquide Mittel verfügen, um seinen Verpflichtungen nachzukommen. Mit Auslauf der Förderung durch das Land Berlin im November 2016 dürfte jedoch – aus heutiger Sicht – eine Sanierung des Fonds notwendig werden.

Für die Grundstücksgesellschaft „Rundling“ Schorfheidestraße GbR liegt der GESOBAU eine Haftungsfreistellungserklärung der finanzierenden Bank vor.

Fondsbeteiligungen	Eigenkapital (Einlagen)	Anteil	Anschaffungs- kosten
	in T€	in %	in T€
KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG, Berlin (KapHag-Fonds 49)	15.516	0,17	26
Grundstücksgesellschaft „Rundling“ Schorfheidestraße GbR, Berlin (GESOBAU-Fonds 1)	11.677	0,22	25

Die Fonds konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen.

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2012 15,6 Mio. € (Vorjahr: 13,2 Mio. €) und wurden vom übrigen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut angelegt.

Angabe zu Finanzderivaten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bestehen Zinsswapgeschäfte mit einem Gesamtvolumen von 17,8 Mio. €, denen entsprechende Grundgeschäfte gegenüber stehen, so dass Bewertungseinheiten gebildet werden konnten. Darüber hinaus bestehen drei Forwardswapgeschäfte über 49,4 Mio. € (Laufzeiten von 2014 bis 2035), die für die nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist geplante Prolongation von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten zur zukünftigen Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen wurden. Für diese Forwardswapgeschäfte wurden ebenfalls Bewertungseinheiten gebildet. Die Ermittlung des Marktwertes der Finanzderivate erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis der mark-to-market Methode anhand marktüblicher Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente.

Grundgeschäft / Sicherungsinstrument	Risiko/Art der Bewertungseinheit	einbezogener Betrag zum Stichtag	Nominalwert (Laufzeit mehr als fünf Jahre)	Sicherungsinstrument/ Höhe des abgesicher- ten Risikos (Marktwert)
		in €	in €	in €
Darlehensverbindlichkeiten / Zinsswap	Zinsänderungsrisiko / MicroHedge	17.780.626	35.174.525	- 2.821.503
mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartete Darlehensprolongation / Forward Swap	Zinsänderungsrisiko / MicroHedge	—	49.408.204	- 2.735.359

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft sollen sich im Sicherungszeitraum ausgleichen, da gemäß der Risikopolitik der Gesellschaft für Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach Entstehung in betraglich gleicher Höhe und Laufzeit Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen werden. Bis zum Abschlussstichtag haben sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft fast vollständig ausgeglichen. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehungen wird die „Critical-Terms-Match-Methode“ sowie die „Dollar-Offset-Methode“ (für Zinsswapgeschäfte mit bestehenden Grundgeschäften) verwendet.

F. Sonstige Angaben

Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen des Jahres 2012 beträgt 98,2 T€. Das Honorar für weitere Bestätigungsleistungen beträgt 12,8 T€.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge im Rahmen der umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 64,6 Mio.€ ist durch zugesagte Kredite abgedeckt.

Die GESOBAU bedient sich zur Erfüllung ihrer Zusage auf Alters- und Hinterbliebenenversorgung einer Zusatzversorgungskasse, der VBL-Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Die VBL, als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, gewährt den Arbeitnehmern der beteiligten Arbeitgeber im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung gegen Zahlung einer Umlage durch die GESOBAU. Darüber hinaus zahlt die GESOBAU ein Sanierungsgeld, um den zusätzlichen Mittelbedarf der VBL zur Finanzierung der vor dem 01. Januar 2002 begründeten Ansprüche abzudecken. Die Sanierungsgelder sind Bestandteil der Umlagenfinanzierung und werden deshalb in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, für das sie erhoben werden. Aufgrund der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externen Träger besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung, für die das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB gilt. Die Höhe einer möglichen Subsidiärhaftung der GESOBAU ist gegenwärtig nicht verlässlich ermittelbar. Der derzeitige Umlagensatz-Wert beträgt 8,28 % bei einer Summe der umlagepflichtigen Gehälter von 6,6 Mio.€. Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein Sanierungsentgelt in Höhe von 120,5 T€ gezahlt.

Organe der Gesellschaft

Vorstand

Mitglieder des Vorstandes

Jörg Franzen

Kaufmann

Erste Bestellung ab dem 15. Februar 2006

Bestellt bis zum 14. Februar 2014

Vorstand Service und Investition

Christian Wilkens

Kaufmann

Erste Bestellung ab dem 01. August 2008

Bestellt bis zum 31. Juli 2014

Vorstand Finanzen und Controlling

Bezüge

Die Bezüge des Vorstandes beliefen sich im Berichtszeitraum auf 537,0 T€ (Vorjahr: 534,7 T€).

Bezüge des Vorstandes in T€	Jörg Franzen	Christian Wilkens
Grundvergütung	170,0	150,0
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2011	73,7	58,4
Leistungen der Altersversorgung	25,5	22,5
Geldwerter Vorteil aus Kfz-Nutzung	7,6	8,6
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0,2	0,2
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	10,4	9,9
Summe	287,4	249,6

An frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 186,2 T€ (Vorjahr: 180,2 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 267,5 T€ (Vorjahr: 142,3 T€) zugeführt. Sie betragen zum 31. Dezember 2012 2.223 T€ (Vorjahr: 2.142 T€).

Mitgliedern des Vorstandes bzw. deren Angehörigen wurden keine Darlehen eingeräumt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates

Thomas Brand

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 26. Juni 2003

Leitender Senatsrat bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin

Andrea Emer

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 12. Juli 2000

Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

Kaufmännische Angestellte, Berlin

Dr. Horst Föhr

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 10. April 2003

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Rechtsanwalt, Berlin

Birgit Galley

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010

Geschäftsführerin der Forensic Management GmbH, Berlin

Weitere Aufsichtsratsmandate:

Vorsitzende des Aufsichtsrates der nordlicht

Wohnungsgenossenschaft eG,

Vorsitzende des Aufsichtsrates der horizont

Wohnungsgenossenschaft eG

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010

Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

Vorstandsvorsitzende der empirica AG, Berlin

Karin Müller

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010

Abteilungsleiterin Finanzierung bei der SAGA-GWG,

Hamburg

Rolf-Dieter Schippers

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010

Referatsleiter bei der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

Weitere Aufsichtsratsmandate:

BCIA Berliner Gesellschaft zum Controlling

der Immobilien-Altrisiken mbH, Berlin

GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

GKL Gemeinsame Klassenlotterie der Länder

Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburg

IWF Wissen und Medien gGmbH i. L., Göttingen

Anja Scholze

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 14. März 2007
Kaufmännische Angestellte, Berlin

Ramona Senier

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 23. Mai 2005
Kaufmännische Angestellte, Berlin

Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten 40,1 T€
(Vorjahr: 41,3 T€) an Sitzungsgeldern und festen Vergütungen, die sich wie folgt aufgliedern:

Bezüge des Aufsichtsrates	in €
Dr. Horst Föhr	7.913,50
Rolf-Dieter Schippers	4.950,00
Birgit Galley	4.224,50
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier	4.200,00
Andrea Emer	4.050,00
Ramona Senier	3.850,00
Thomas Brand	3.850,00
Anja Scholze	3.550,00
Karin Müller	3.550,00

An zwei Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat wurde in Vorjahren ein besichertes Darlehen über jeweils 26 T€ zum Erwerb von Wohneigentum mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2012 gewährt. Die Darlehen wurden mit 2% verzinst; sie wurden 2012 vollständig getilgt.

Gesellschafter

Land Berlin (100 %)

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 272 (Vorjahr: 272) Mitarbeiter.

Berlin, 21. Februar 2013

GESOBAU AG



Jörg Franzen



Christian Wilkens

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GESOBAU AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Prüfung umfasst nicht die inhaltliche Prüfung der Anlage zum Lagebericht „Erklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der GESOBAU AG“ zur Corporate Governance. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Berlin, 21. Februar 2013

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schepers Breske
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

GESOBAU-Mehrjahresübersicht

		2012	2011	2010	2009	2008
zum 31.12. nach HGB						
Vermögenslage						
Anlagevermögen	Mio. €	1.173,13	1.043,43	986,35	939,61	910,73
Umlaufvermögen	Mio. €	156,89	264,95	233,50	289,85	304,73
davon liquide Mittel	Mio. €	63,86	75,18	74,28	100,87	135,07
Sonstige Aktiva	Mio. €	4,05	3,38	1,34	6,80	9,17
Eigenkapital	Mio. €	287,55	279,36	267,10	260,33	248,18
Rückstellungen	Mio. €	150,98	166,88	174,73	189,87	138,05
Verbindlichkeiten	Mio. €	889,89	859,64	772,50	782,43	834,68
Sonstige Passiva	Mio. €	5,66	5,88	6,87	3,64	3,71
Bilanzsumme	Mio. €	1.334,06	1.311,75	1.221,19	1.236,27	1.224,63
Eigenkapitalquote ¹	%	21,55	21,30	21,87	21,06	20,27
Anlagendeckung II ²	%	88,74	94,66	90,47	95,71	98,12
Verschuldungsgrad ³	%	363,95	369,56	357,20	374,88	393,44
Anlagenintensität ⁴	%	87,94	79,54	80,77	76,00	74,37
Finanzlage						
Abschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	44,06	25,93	21,86	29,62	20,23
davon planmäßig	Mio. €	24,92	22,48	21,16	20,58	19,34
davon außerplanmäßig	Mio. €	19,14	3,45	0,71	9,04	0,88
Zuschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	16,29	0,00	0,00	55,07	0,21
Ertragslage						
Umsatzerlöse	Mio. €	222,26	217,73	211,86	220,38	215,98
Vermietung	Mio. €	215,61	211,91	208,69	216,34	213,62
in % vom Umsatz		97,01	97,33	98,50	98,17	98,91
Veräußerung	Mio. €	6,36	5,48	2,77	3,65	1,94
in % vom Umsatz		2,86	2,52	1,31	1,66	0,90
Fremdverwaltung	Mio. €	0,29	0,34	0,40	0,39	0,42
in % vom Umsatz		0,13	0,16	0,19	0,18	0,19
Gesamtleistung ⁵	Mio. €	218,85	213,81	207,83	214,86	215,04
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	Mio. €	72,29	54,91	53,40	49,38	44,66
EBIT	Mio. €	33,36	31,56	36,96	36,48	28,67
in % von Gesamtleistung		15,24	14,76	17,79	16,98	13,33
Jahresüberschuss	Mio. €	8,19	7,90	5,97	9,93	3,97
in % vom Umsatz		3,68	3,63	2,82	4,50	1,84
Bestandszahlen						
Eigene Wohneinheiten per 31.12.	Anzahl	37.134	36.920	36.953	37.118	40.262
Eigene Gewerbeeinheiten per 31.12.	Anzahl	627	635	652	673	699
Fläche Wohnungen (Jahresdurchschnitt)	m ²	2.411.485	2.397.816	2.403.499	2.501.081	2.597.491
Fläche Gewerbe (Jahresdurchschnitt)	m ²	96.609	97.063	98.579	99.893	100.431
Mieterlöse Wohnungen p. a.	Mio. €	142,92	138,48	134,60	134,83	135,97
Mieterlöse Gewerbe p. a.	Mio. €	5,46	5,57	5,56	5,76	5,91
durchschnittliche Mieterlöse pro m ² /mtl. Wohnfläche	€	4,94	4,81	4,67	4,48	4,36
Sonstige Mieteinnahmen	Mio. €	2,42	2,43	2,54	2,45	2,88
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	Mio. €	12,72	11,85	13,16	12,85	11,63
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	%	8,43	8,09	9,22	8,99	8,04
Mitarbeiter						
Anzahl Mitarbeiter per 31.12.		273	278	272	282	300
Personalaufwand	Mio. €	14,67	14,53	13,90	13,08	12,63
Personalaufwandsquote ⁶	%	10,01	9,85	9,86	8,99	8,50

¹ Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme

² Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital im Verhältnis zum Anlagevermögen (Goldene Bilanzregel)

³ Fremdkapital im Verhältnis zum Eigenkapital

⁴ Anlagevermögen im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtkapital

⁵ Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen

⁶ Personalaufwand im Verhältnis zur Gesamtleistung



IMPRESSUM

Herausgeber

GESOBAU AG
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin

Telefon 030 40 73-0
Telefax 030 40 73-13 58

www.gesobau.de
info@gesobau.de

Konzeption und Gestaltung

Embassy Partnerschaft, Berlin

Illustrationen

Frank Höhne, Berlin

Fotos

Sandra Wildemann, Berlin

Daniele Ansidei, Berlin



