

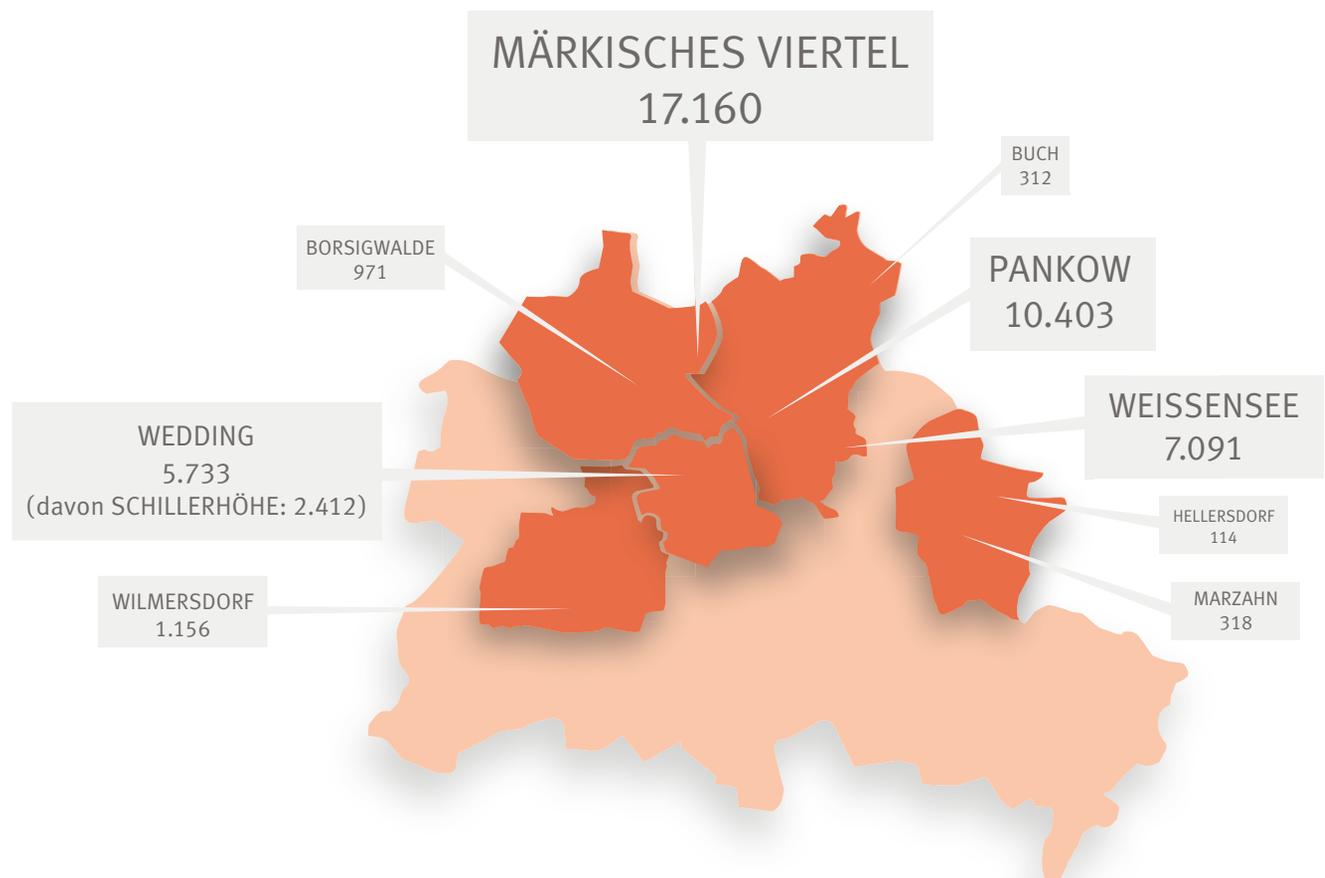
# SUBSTANZ

Geschäftsbericht 2013

SUBSTANT

# DIE GESOBAU AUF EINEN BLICK

		2013	2012
<b>Umsatzerlöse</b>	Mio. €	<b>228,0</b>	222,3
<b>Verwaltete eigene Wohnungen</b>	Anzahl	<b>37.060</b>	37.134
<b>Operatives Ergebnis (EBIT)</b>	Mio. €	<b>32,4</b>	33,4
<b>Bilanzgewinn</b>	Mio. €	<b>8,4</b>	8,2
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	Mio. €	<b>77,2</b>	67,8
<b>Anlagevermögen</b>	Mio. €	<b>1.199,6</b>	1.173,1
<b>Eigenkapital</b>	Mio. €	<b>295,9</b>	287,5
<b>Eigenkapitalquote</b>	in %	<b>21,9</b>	21,6
<b>Bilanzsumme</b>	Mio. €	<b>1.352,5</b>	1.334,1
<b>Mitarbeiter zum 31. Dezember</b>	Anzahl	<b>274</b>	273



# INHALT

4	<b>INTERVIEW MIT DEM VORSTAND</b>
8	<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>
11	Gremien des Aufsichtsrates
12	<b>SUBSTANZ SCHAFFEN</b>
14	<b>SUBSTANZ LEBEN</b>
16	<b>SUBSTANZ ERHALTEN</b>
18	<b>LAGEBERICHT DER GESOBAU AG</b>
18	Das Unternehmen
21	Rahmenbedingungen
22	Geschäftsverlauf
26	Nachtragsbericht
26	Risiko- und Chancenbericht
30	Prognosebericht
33	<b>CORPORATE GOVERNANCE BERICHT DER GESOBAU AG</b>
	Anlage zum Lagebericht
38	<b>JAHRESABSCHLUSS DER GESOBAU AG</b>
38	Bilanz
40	Gewinn- und Verlustrechnung
41	Kapitalflussrechnung
42	Entwicklung des Anlagevermögens
44	Anhang
59	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
60	Mehrjahresübersicht
61	Impressum

## Neubauprojekte

Am Schlosspark 30/32  
Florastraße 75  
Florastraße 33  
Gounodstraße 25  
Klothildestraße 12/13  
Blankenburger Straße 28/34  
Bornemannstraße 15  
Elisabeth-Christinen-Straße 18 – 28  
Mendelstraße 6 – 16  
Bleicheroder Straße 4  
Rolandstraße 69 – 73  
Idunastraße 11  
Schlossallee 4  
Gäblerstraße 16/18  
Langhansstraße 28/29



## 12 SUBSTANZ SCHAFFEN

Die GESOBAU erweitert ihren Bestand und plant 1.010 neue Wohneinheiten bis zum Jahr 2018. Für die **Neubauvorhaben** kalkuliert das Unternehmen mit einer Investitionssumme von rund 150 Mio. €. Darüber hinaus prüft die GESOBAU laufend weitere Grundstücke für den Neubau.



## 14 SUBSTANZ LEBEN

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sind der Schlüssel zu hoher Kundenzufriedenheit. Die GESOBAU wurde beim regionalen „Great Place to Work“-Wettbewerb **„Beste Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg 2013“** als einer der zwölf besten Arbeitgeber ausgezeichnet.



## 16 SUBSTANZ ERHALTEN

Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen der GESOBAU tragen zum Klimaschutz und Energiesparen bei. Mit einem Volumen von 122 Mio. € hat die GESOBAU auch 2013 nachhaltig in die Zukunft investiert. Mittlerweile sind **41,7% der Wohnbestände komplett und 39,2% teilweise modernisiert.**



## INTERVIEW MIT DEM VORSTAND

2013 war für die GESOBAU wieder ein überaus erfolgreiches Geschäftsjahr. Wie lautet Ihr Resümee?

**Christian Wilkens:** 2013 war für uns ein sehr intensives und lehrreiches Jahr. Das Wohnungsangebot in Berlin wird weiterhin enger bei einer gleichzeitig dynamischen Entwicklung, wie sie die Hauptstadt seit mehreren Jahren erlebt. Dadurch verändert sich die Rolle der GESOBAU immer mehr weg von der kommunalen Vermieterin hin zur politischen Akteurin mit vielfältigen Tätigkeitsfeldern. Wir haben uns entschlossen, die wohnungspolitische und somit soziale Landschaft in Berlin aktiv mit zu gestalten. Es gibt inzwischen mehrere Instrumente, die wir als städtisches Wohnungsunternehmen gemeinsam mit dem Berliner Senat einsetzen, um diese Ziele zu erreichen, genannt sei beispielsweise das „Mietenbündnis“ oder Vereinbarungen über ein Sozialplanverfahren, das Modernisierungen im Bezirk Pankow betrifft. Dies erfordert mancherorts eine neue Flexibilität in Arbeitsprozessen und Kundenservice. Das bedeutet, dass wir uns auch intern immer wieder weiterentwickeln müssen.

Wir wollen die wohnungspolitische Landschaft in Berlin mitgestalten.

**CHRISTIAN WILKENS (li.)**  
**Vorstand Finanzen und Controlling**  
**Kaufmann**

**JÖRG FRANZEN (re.)**  
**Vorstand Service und Investition**  
**Kaufmann**

Die Entwicklung der vergangenen Jahre kann als Erfolgsgeschichte betrachtet werden. Was ist der Schlüssel zu Ihrem kontinuierlichen Erfolg?

**Jörg Franzen:** Der Motor unserer Geschäftsentwicklung ist die Erfolgsstory der Großwohnsiedlung Märkisches Viertel. Wir investieren hier seit 2008 und noch bis Ende 2015 rund 560 Mio.€ in energetische Modernisierung und Bestandsentwicklung und kümmern uns um das Image des „MV“. Die Bau- maßnahmen erfolgten seit Beginn immer termingerecht, blieben bis auf Baupreissteigerungen und gesetzlich notwendig gewordene zusätzliche Maßnahmen im geplanten Kostenrahmen, wurden sozial abgefedert und für die betroffenen Menschen erträglich. Im modernisierten Bestand erreichen wir annähernd Vollvermietung, was der Erlösseite zugute kommt. Unsere Rechnung geht also auf. Grundlegend hierfür ist ein nachhaltiges Entwicklungs-konzept für das Märkische Viertel, das sowohl wirtschaftliche als auch ökologische sowie soziale Faktoren mitdenkt.

**Im modernisierten Bestand erreichen wir annähernd Vollvermietung.**

## Die GESOBAU steht für sozial verträgliche Mieten.

Die Mieten in Berlin sind auch 2013 wieder gestiegen. Für 2014 sagen Experten einen weiteren Anstieg voraus. Welche Rolle kommt der GESOBAU als kommunales Wohnungsunternehmen in diesem Marktumfeld zu?

**Christian Wilkens:** Auch bei der GESOBAU sind die Mieten gestiegen, durchschnittlich von 4,94€/m<sup>2</sup> 2012 auf 5,10€/m<sup>2</sup>. Eine moderate Mietensteigerung ist auch für uns essentiell, um vielfältige Aufgaben im Sinne unseres Eigentümers, des Landes Berlin, erfüllen zu können. Dies sind im Wesentlichen die drängende Zukunftsaufgabe Mietwohnungsneubau, energetische Modernisierung sowie soziale Quartiersentwicklung, aber auch die Quersubventionierung etwa von günstigen Einstiegsmietten oder Kappungen nach Modernisierungen bei sozial schwächer Gestellten. Insgesamt liegt die GESOBAU mit ihrer Durchschnittsmiete trotz der großen Investitionen auch 2013 deutlich unter dem mittleren Mietspiegelniveau von 5,54 €/m<sup>2</sup> und steht damit nachweislich für sozial verträgliche Mieten.

Substanz schaffen, leben und erhalten steht im Fokus des diesjährigen Geschäftsberichts. Erklären Sie bitte, warum das Thema für die GESOBAU so wichtig ist?

**Jörg Franzen:** Substanz ist für uns der Inbegriff einer nachhaltigen Entwicklung. Und diese ist das Geschäftsmodell der GESOBAU. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung treiben wir ganzheitliche energetische Modernisierungen voran und verfolgen beim Neubau Wohn- und Baukonzepte, die auch in Zukunft tragen und nicht nur einem kurzfristigen Anspruch folgen. Das ist manchmal mühsam und verhindert schnell sichtbare Resultate. Doch die GESOBAU denkt schon immer sehr vorausschauend. Kundenbindung durch verlässliche Beziehungen und gute Kommunikation zwischen GESOBAU-Mitarbeitern und Kunden wiederum ist die soziale Substanz unserer Unternehmensentwicklung.

Wo sehen Sie den Schwerpunkt Ihrer Arbeit 2014?

**Jörg Franzen:** Wir haben mit dem Bezirk Pankow und mit dem Berliner Senat jetzt die Weichen für sozialverträgliche energetische Modernisierungen in diesem sehr umtriebigen Bezirk gestellt. Dort geht es jetzt ganz konkret mit umfänglichen Bauprojekten weiter. Gleichzeitig startet unsere Neubauoffensive. Bauinvestitionen und somit das Erhalten und das Schaffen von Substanz bilden also einen Schwerpunkt unserer Arbeit. Gleichzeitig wollen wir aber auch Betroffene und Bürger gerade beim Thema Stadtentwicklung mitnehmen: Der Anspruch, sich einzubringen und mitentscheiden zu dürfen, ist in die Breite gewachsen. Politische Entscheidungen werden berlinweit verstärkt durch das Mittel des Volksentscheids in Frage gestellt. Einige Berliner protestieren beispielsweise gegen das gesetzlich vorgeschriebene Instrument der Modernisierungsankündigung, weil diese aus ihrer Sicht mehr Fragen aufwirft als beantwortet. Hier sind wir in den kommenden Jahren verstärkt kommunikativ gefordert und werden neue Formen von Beteiligung und Dialog entwickeln müssen.

### Die Große Koalition plant eine Mietpreisbremse. Hätte eine solche Maßnahme Auswirkungen auf die GESOBAU?

**Christian Wilkens:** Berlin und hier insbesondere die kommunale Wohnungspolitik sind ja bereits seit mehreren Jahren bundesweit Vorreiter und Modell dafür, wie es gelingen kann, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung – und das am liebsten mitten in der City – zu erhalten und zu schaffen. Insofern gilt für die GESOBAU bereits vieles, was im Bund gerade erst diskutiert wird. Mit etwas Sorge betrachten wir allerdings das Vorhaben, die Modernisierungumlage zeitlich zu befristen. Dies bedeutet nicht unerhebliche Risiken für Investitionsvorhaben in Energieeffizienz und Neubau und somit für die Ziele der Energiewende, für das Wohnraumangebot in den Städten wie für den sozialen Zusammenhalt.

### Die GESOBAU setzt ab 2014 wieder auf Neubau. Welche Projekte haben Sie sich vorgenommen?

**Jörg Franzen:** Wir beschäftigen uns seit 2010 wieder mit dem Thema Neubau, sind also zu einer Zeit gestartet, wo dies weder Statistik noch Politik als drängende Aufgabe ausgewiesen hatten. Wir sehen unseren Hauptentwicklungsmarkt im Bezirk Pankow, wo die Hälfte unserer Wohnungsbestände liegt. Für Pankow erwarten wir den höchsten Zuwachs an Einwohnern in den kommenden Jahren, der Bezirk ist insbesondere bei Familien mit kleinen Kindern beliebt. Uns stehen in Pankow noch mehrere eigene Bau- und Entwicklungsgrundstücke zur Verfügung, außerdem haben wir Ende 2013 vier Grundstücke vom Liegenschaftsfonds übernommen. Auf allen diesen Grundstücken planen wir von der Hinterhofbebauung oder dem Lückenschluss mit wenigen Wohnungen bis zu einem größeren Areal mit neuen Mobilitäts- oder Wohnkonzepten bis 2018 insgesamt rund 1.000 Wohnungen neu zu errichten. Weitere Projekte und Stückzahlen sind in ständiger Prüfung. Allerdings sind auch kleinere Projekte planungs- und beratungsintensiv, jede einzelne Wohnung will errungen werden: Mit dem Bezirk, mit den Anwohnern, mit den künftigen Bewohnern, mit unserem Anteilseigner.

**Wir planen bis 2018 mehr als 1.000 neue Wohnungen.**

### Die GESOBAU ist also auch für die nächsten Jahre auf Wachstumskurs?

**Jörg Franzen:** Wir haben in den vergangenen Jahren die Substanz dafür gebildet, um uns auch in Zukunft stark entwickeln zu können. Mieten- und Bestandsentwicklungsstrategien sind tragfähig, die Zinslast moderat, wir sind für Kunden, Politik, Banken und Geschäftspartner eine verlässliche Partnerin mit einem nachhaltigen Geschäftsmodell. Gleichzeitig sind wir personell hervorragend aufgestellt: Wir bilden regelmäßig über Bedarf junge Menschen aus und geben den besten von ihnen auch eine langfristige Perspektive durch Festanstellungen und anspruchsvolle Projekte. Wir begegnen dem demografischen Wandel, indem wir nicht nur junge Menschen einstellen, sondern auch die Älteren durch lebenslanges Lernen und altersgerechte Arbeitsprozesse lange gesund und produktiv in Beschäftigung halten. Wir sehen uns optimal aufgestellt, um auch in den kommenden Jahren unsere Substanz zu festigen.

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

**Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,**

der Aufsichtsrat informiert mit diesem Bericht über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2013 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 vier turnusgemäße Sitzungen statt. 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, die Restrukturierung von Beteiligungsgesellschaften, Fragen der Compliance sowie wesentliche Einzelthemen und bevorstehende bedeutsame Entscheidungen.



**DR. HORST FÖHR**  
**Vorsitzender des Aufsichtsrates**  
**Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 10. April 2003**  
**Rechtsanwalt, Berlin**

---

### **Spezifische Themen**

Außer mit seinen grundsätzlich zu erfüllenden Aufgaben befasste sich der Aufsichtsrat im Berichtsjahr speziell mit der Mietenpolitik der GESOBAU, dem Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten, mietenpolitischen Beschlüssen der Regierungskoalition, der Gründung bzw. Restrukturierung von Beteiligungsgesellschaften sowie dem Ankauf von unbebauten Grundstücken und von Wohnungsbeständen bzw. dem Neubau von Wohnanlagen zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit. Darüber hinaus waren die umfangreiche Modernisierungstätigkeit, Finanzierungsfragen, Integrationsthemen und Fragen der Jahreserfolgsvergütung des Vorstandes 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.

Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) bestätigt der GESOBAU mit der Erstzertifizierung des Compliance Management eine gelungene Implementierung des ICG-zertifizierten Wertemanagements in ihre Geschäftsprozesse. Wichtige Bausteine bilden dabei ethische Grundsätze wie Fairness, Nachhaltigkeit, Leistungsbereitschaft, Qualitätsorientierung und unternehmerische Verantwortung. Der Aufsichtsrat begrüßt diese Zertifizierung.

### Sitzungen der Ausschüsse

Der Finanz- und Grundstücksausschuss tagte im Berichtszeitraum in zwei regulären Sitzungen. Im Fokus standen neben der umfangreichen Modernisierungstätigkeit vor allem die Mietenpolitik, der Ankauf von Wohnungsbeständen bzw. der Neubau von Wohnanlagen zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie Bilanzierungs- und Finanzierungsfragen.

Der Personalausschuss beschäftigte sich in drei regulären Sitzungen mit Anstellungs- und Vergütungsregelungen für Mitglieder des Vorstandes. Im März 2013 bestellte der Aufsichtsrat Herrn Jörg Franzen für weitere fünf Jahre zum Vorsitzenden des Vorstandes. Seine Bestellung gilt nun bis 2019. Jörg Franzen war im Februar 2006 erstmals als Vorstandsmitglied der GESOBAU bestellt worden. Als Vorstand „Service und Investition“ verantwortet er u. a. die umfassende energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes der Gesellschaft. Ebenfalls für weitere fünf Jahre bestellte der Aufsichtsrat im September 2013 Herrn Christian Wilkens als Vorstand. Seine Bestellung gilt bis 2019. Christian Wilkens ist seit August 2008 Mitglied des Vorstandes und verantwortet als Vorstand „Finanzen und Controlling“ u. a. die auf Wohnungsneubau und Zukauf ausgerichtete Portfoliostrategie der GESOBAU, um das kommunale Wohnungsangebot in Berlin zu vergrößern.

### Jahresabschluss festgestellt

Bei der ordentlichen Hauptversammlung am 22. März 2013 wurde die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, zum Jahresabschlussprüfer für das Jahr 2013 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 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 am 27. März 2014 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, Stuttgart, geprüft und bestätigt. Eine entsprechende Befassung des Aufsichtsrates ergab keine Einwände.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 zu entlasten.

## 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

### Unabhängigkeitserklärung und Honorierung des Wirtschaftsprüfers

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.

### Kein Wechsel in den Organen

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

### Dank an Vorstand und Mitarbeiter

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

Berlin, 27. März 2014

Für den Aufsichtsrat

Dr. Horst Föhr  
Vorsitzender



**SEIT 2010 BESCHÄFTIGT SICH DIE GESOBAU WIEDER MIT DEM  
THEMA NEUBAU. Bis 2018 plant die GESOBAU mindestens  
1.000 neue Wohnungen. Ein starker Plan für die Zukunft.**

# SUBSTANZ SCHAFFEN

## Herausforderung Wohnraum

In Deutschland besteht der Trend der Urbanisierung. Die Folge ist eine angespannte Wohnungsmarktsituation in Großstädten und ein geringer werdendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Dieser Herausforderung begegnet die GESOBAU aktiv, indem der Wohnungsbestand kontinuierlich durch Neubauten erweitert wird. Um dem dynamischen Wachstum Berlins gerecht zu werden, plant die GESOBAU zwischen 2014 und 2018 die Realisierung von verschiedenen Neubauprojekten mit einem Investitionsvolumen von rund 150 Mio. €. Dadurch entstehen 1.010 Wohnungen mit insgesamt rund 74.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## Gezielte Planung

Durch die Neubauaktivitäten schafft die GESOBAU Substanz für breite Schichten der Bevölkerung. Vornehmlich handelt es sich bei den Bauvorhaben um Nachverdichtungen, Baulückenschlüsse und Hofbebauungen auf eigenen Grundstücken. Im Vorfeld der Bebauung ist Gründlichkeit und Akribie gefragt, um die aktuelle Situation vor Ort zu evaluieren. Vom Zustand des Grundstücks und der Gebäude über die vorhandene Infrastruktur bis hin zu den Bedürfnissen der bereits dort lebenden Anwohner fließen alle Rahmenbedingungen in den Bauprozess mit ein. Bei den Quartiersplanungen sucht das Unternehmen den Dialog mit den Anwohnern. Um in den kommenden Jahren weitere 2.000 Mietwohnungen zu errichten, prüft die GESOBAU laufend weitere Grundstücke für den Neubau.

## Schwerpunkt der Planungen in Pankow

Der aktuelle Bestand von mehr als 42.000 verwalteten Einheiten wird in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen. Der Schwerpunkt der Bebauungen liegt im Bezirk Pankow. Denn in Pankow ist gemäß der Bevölkerungsprognose bis 2030 mit einem hohen Zuwachs zu rechnen. Die GESOBAU leistet damit ihren Beitrag für zukunftsfähigen Wohn- und Lebensraum – für Neuberliner, Singles, alte Menschen und Familien.

Die GESOBAU prüft  
laufend Grundstücke,  
um weitere 2.000 Miet-  
wohnungen zu errichten.



**DER SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG IST DIE GEMEINSCHAFT.**  
Deshalb bietet die GESOBAU vielfältige Angebote über alle Generationen hinweg. Denn gemeinsame Schlüsselerlebnisse fördern das Miteinander.

# SUBSTANZ LEBEN

## Viele Partnerschaften, buntes Angebot

Die GESOBAU wurde beim „Great Place to Work“-Wettbewerb als einer der zwölf besten Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg ausgezeichnet. Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sichern nicht nur den Erfolg und die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens, sondern sind der Schlüssel zu hoher Kundenzufriedenheit. Die GESOBAU lebt Substanz. Deshalb fördert das Unternehmen auch das soziale Zusammenleben von rund 80.000 Menschen im Berliner Norden. Zahlreiche Partnerschaften mit Vereinen, sozialen Einrichtungen und Institutionen ermöglichen bunte und vielfältige Programme über alle Generationen hinweg.

## Wohlfühlfaktor

Für die GESOBAU ist es eine besondere Auszeichnung, wenn die Gemeinschaft die Qualitäten und das Serviceangebot des Unternehmens zu schätzen weiß. Wie die letzte Umfrage zeigt, sind 73 % der Befragten mit ihrer Wohnsituation rundum zufrieden. Mit 92 % ist die Zahl derjenigen noch höher, die das soziale Engagement der GESOBAU begrüßen. Die hohen Zustimmungswerte belegt die durchschnittliche Wohndauer von 18 Jahren. Jeder fünfte Mieter lebt sogar seit über 40 Jahren in einer GESOBAU-Wohnung. Ein Zeugnis dafür, dass es sich bei der GESOBAU gut leben lässt.

## Wohnen für jeden Bedarf

Mit ihrer Unternehmensphilosophie berücksichtigt die GESOBAU die Bedürfnisse der unterschiedlichen Bewohnergruppen. Barrierefreiheit, Mehrgenerationenwohnen und passende Mobilitätskonzepte spielen eine genauso wichtige Rolle wie kinderfreundliches Wohnen. Denn die Integration aller Generationen ist für das Unternehmen sehr wichtig. So hat die GESOBAU gemeinsam mit dem TÜV Rheinland das Zertifikat „Wohnkomfort 50+“ entwickelt, um Wohnungen für eine älter werdende Gesellschaft zu testen. Die GESOBAU denkt aber auch an die Kinder und Jugendlichen. Bei ausgewählten Neubauprojekten wirken sie – als Generation der Zukunft – gestalterisch mit und nehmen aktiv am Planungsprozess teil.

Die GESOBAU fördert  
soziales Zusammenleben  
von 80.000 Menschen.  
92 % begrüßen das soziale  
Engagement der GESOBAU.



**ENERGETISCHE MODERNISIERUNGEN BIS INS DETAIL. Jeder Griff und jede Schraube trägt zu Energieeinsparungen bei. Meter um Meter modernisiert die GESOBAU gezielt ihre Bestände.**

# SUBSTANZ ERHALTEN

## „Grünes Wohnen“ durch Modernisierung

Durch Modernisierungen erhöht die GESOBAU nicht nur die Wohnqualität und den Komfort für ihre Kunden, sondern nutzt auch das ökologische Potenzial. Die Maßnahmen sorgen für Energieeinsparungen, fördern die Ressourceneffizienz, schonen das Klima und senken die Betriebskosten der Mieter. Bei den Modernisierungskonzeptionen berücksichtigt die GESOBAU die soziale Situation der betroffenen Mieter. Das Ergebnis: eine spürbare Entlastung für Umwelt und Portemonnaie.

## Hohe Einsparungen

Insbesondere der Komplettumbau des Märkischen Viertels hin zu Europas größter Niedrigenergiesiedlung trägt zur Erfüllung des ökologischen Anspruchs bei. Die GESOBAU investiert dort im Zeitraum von 2008 bis 2015 insgesamt rund 560 Mio. € in die Modernisierung von 13.000 Wohnungen. Die ökologischen Investitionen führen in erheblichem Umfang zu einer Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Allein seit Beginn der Modernisierung im Jahr 2008 hat das Märkische Viertel mehr als 78.000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Ein Vorzeiprojekt für ökologisches Wohnen in Deutschland.

## Lohnende Investitionen

Die GESOBAU hat das ehrgeizige Ziel, alle ihre Bestände energetisch zu optimieren. Bis 2020 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Wohnung auf 1,38 Tonnen im Jahr sinken. Zu diesem Wert haben sich die GESOBAU und das Land Berlin in dem gemeinsamen Bündnis „CO<sub>2</sub>-Deckel“ verpflichtet. Daher ist die zielgerichtete Modernisierung der Bestände ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategie zum Erhalt der Substanz. Allein im Jahr 2013 hat die GESOBAU 122 Mio. € in energetische Modernisierungen investiert. Mittlerweile sind 41,7% der Wohnbestände komplett und 39,2% teilweise modernisiert.

Seit Beginn der Modernisierung im Märkischen Viertel wurden bereits 78.000 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart.

# 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. Die GESOBAU legt einen besonderen Fokus auf die sozial verträgliche Wohnraumversorgung zu angemessenen Mieten.

Der Schwerpunkt der Immobilienbestände mit 37.060 eigenen Wohnungen liegt im Berliner Norden; in Reinickendorf, Pankow und Weißensee. Weitere größere Bestände befinden sich 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 2013 mit einem Bilanzgewinn von 8,4 Mio. € abgeschlossen im Vergleich zu 8,2 Mio. € im Vorjahr. Insgesamt investierte das Unternehmen 122,0 Mio. € wertsteigernd in die Immobilienbestände. Die monatlichen Durchschnittsmieten im Bestand wurden dabei moderat um 0,16 €/m<sup>2</sup> auf 5,10 €/m<sup>2</sup> erhöht.

Im abgelaufenen Jahr wurde die größte Modernisierungsmaßnahme in Deutschland (Märkisches Viertel in Reinickendorf) mit dem Schwerpunkt der energetischen Komplettmodernisierung fortgesetzt. Darüber hinaus wird die Strategie der energetischen Komplettmodernisierung künftig durch einen zielgerichteten Wohnungsneubau ergänzt. Die Investitionen werden das erreichte Erfolgsniveau nachhaltig sichern.

Für die GESOBAU hat zudem der demografische Wandel eine besondere Bedeutung. Neben der Bereitstellung von modernisiertem und bezahlbarem Wohnraum ist die Lebensqualität auch abhängig von dem Miteinander in den jeweiligen Gebieten. Daher ist es u. a. eine Hauptaufgabe der GESOBAU, das Miteinander zu fördern, um stabile Nachbarschaften zu schaffen.

### Mitarbeiter

Die GESOBAU beschäftigte zum Bilanzstichtag 274 Mitarbeiter. Im Vorjahr waren 273 Beschäftigte im Unternehmen tätig. Damit ist der Mitarbeiterbestand seit Jahren weitgehend stabil. Der Frauenanteil lag bei 64,6 % und der Anteil der Schwerbehinderten bei 4,7 %. Mit einer Auszubildendenquote von

Die GESOBAU erzielte  
2013 einen Bilanzgewinn  
von 8,4 Mio. €.

12,0 % investiert das Unternehmen intensiv in den Nachwuchs. Am Jahresende 2013 waren 33 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 Menschen sichert sich das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften. Darüber hinaus bietet die GESOBAU die Möglichkeit zu individuellen Arbeitszeitmodellen und fördert den Wiedereinstieg von Mitarbeitern nach Eltern- oder Krankenzzeit.

Der gesamte Personalaufwand lag insbesondere aufgrund tariflicher Anpassungen im Geschäftsjahr 2013 mit 15,3 Mio. € um 3,9 % über dem Vorjahresniveau.

### 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 nunmehr zum dritten Mal in seinem Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert.

### 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

## Die GESOBAU investiert intensiv in den Nachwuchs.



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

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 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 Berichtsjahr 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 2013 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 2013 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 2013 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 2013 positiv entwickelt, wenn auch das Wirtschaftswachstum unter den Erwartungen geblieben ist. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,4 % höher als im Vorjahr. Das wirtschaftliche Klima in Europa sorgt weiterhin für eine gebremste Dynamik im Außenhandel. Die dadurch entstandene Unsicherheit der Unternehmen bremste die Investitionsbereitschaft auch im vergangenen Jahr. Eine starke Binnennachfrage konnte zumindest einen Teil der Wirtschaftsleistung kompensieren. Die Bundesbank geht für 2014 von einem Anstieg des BIP um 1,7 % aus und erwartet damit einen merklichen Aufschwung.

Die Arbeitslosenquote blieb mit 6,9 % im Dezember 2013 leicht über dem Vorjahreswert von 6,7 %. Zum Ende des Jahres waren knapp drei Millionen Menschen mit Wohnsitz in Deutschland erwerbslos.

Im Jahr 2013 erreichte der durch die EZB festgelegte Leitzins seinen historischen Tiefstand. Seit November 2013 verweilt der Leitzins bei niedrigen 0,25 %, um die Konjunktur in der Eurozone weiter zu stabilisieren und den Geldmarkt mit Wachstum zu beleben.

**Die deutsche Wirtschaft hat sich 2013 positiv entwickelt.**

### Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die deutsche Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft. Die Branche wächst seit 2008 um durchschnittlich 2 % pro Jahr. Die hohe Stabilität liegt u. a. an der soliden Immobilienfinanzierung. Eine enorme Herausforderung für die Branche ist der regional differenzierte Bevölkerungsrückgang. Die teilweise stark abnehmenden Bevölkerungszahlen führen in vielen ländlichen Gegenden zur Stagnation oder Verringerung der Wohnungsnachfrage.

### 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 niedrigen Neubauleistung andererseits gab es im Berliner

## Die GESOBAU steht für moderate und sozial verträgliche Mieten.

Wohnungsmarkt auch 2013 einen weiteren Rückgang des Leerstandes sowie eine anhaltend positive Mietentwicklung.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) hat im Januar 2014 erneut den jährlichen Marktmonitor für das Jahr 2012 veröffentlicht. Demnach stiegen 2012 die Neuvertragsmieten für Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen um 3,5 % auf 5,85 €/m<sup>2</sup>. Damit bewegt sich die Neuvertragsmietenentwicklung insgesamt über dem Niveau der allgemeinen Inflationsrate. Bei den Bestandsmieten gab es 2012 in Berlin bei den BBU-Mitgliedsunternehmen eine Steigerung um 2,4 % auf durchschnittlich 5,16 €/m<sup>2</sup>. Die GESOBAU lag 2011 und 2012 unter diesem Durchschnittswert und steht damit nachweislich für moderate und sozial verträgliche Mieten.

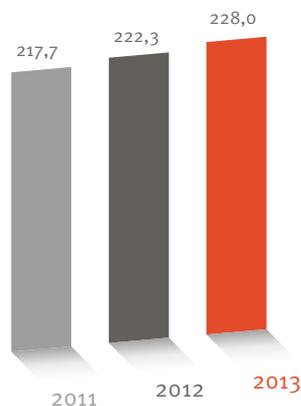
Für die Nettokaltmieten in Berlin ermittelte das Bundesamt für Statistik 2013 eine Zunahme um 2,5 % (2012: 1,6 %), was deutlich höher als der Bundesdurchschnitt von 1,3 % ist.

## Geschäftsverlauf

Der im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2013 geplante Bilanzgewinn wurde mit 8,4 Mio. € erreicht. 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 Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum sorgen und sich weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

### Umsatzerlöse

in Mio. €



### Ertragslage

#### Mieterlöse gestiegen

Der Gesamtumsatz der GESOBAU stieg im Geschäftsjahr 2013 um 2,6 % von 222,3 Mio. € auf 228,0 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 142,9 Mio. € auf 147,3 Mio. €. Die Miete je Quadratmeter Wohnfläche stieg um 3,2 % auf durchschnittlich 5,10 €/m<sup>2</sup>. Der Anstieg resultiert aus Mietsteigerungen nach Modernisierungen entsprechend der strategischen Ausrichtung, höheren Neuvertragsmieten sowie laufenden Mietsteigerungen im Bestand.

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

Der GESOBAU ist es trotz der umfangreichen Modernisierungstätigkeit und dem dadurch bedingten strategischen Leerstand wiederum gelungen, die Leerstandsquote zu senken. Der durchschnittliche Wohnungsleerstand lag mit 4,4 % um 0,6 Prozentpunkte unter dem des Vorjahres. Die Erlösschmälerungen sind parallel dazu ebenfalls gesunken.

Aus dem Verkauf von Immobilien aus dem Umlaufvermögen wurden 5,7 Mio. € an Umsatzerlösen (Vorjahr: 6,4 Mio. €) erzielt. Diese betreffen den Verkauf von nicht betriebsnotwendigen unbebauten Grundstücken.

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 16,3 Mio. € (Vorjahr: 44,0 Mio. €) resultierten im Wesentlichen aus Auflösungen von Rückstellungen, Buchgewinnen aus der Veräußerung von Anlagevermögen und sonstigen periodenfremden Erträgen.

#### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gesunken

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr um 3,9 % auf 152,5 Mio. € gesunken. Ursache hierfür sind im Wesentlichen geringere Betriebskosten. Die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und nicht aktivierungsfähigen Modernisierungskosten sowie die 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.

#### Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen

Bei einem stetigen Anstieg der planmäßigen Abschreibungen aufgrund von zu aktivierenden Modernisierungskosten wurden im Berichtsjahr laufende Abschreibungen in Höhe von 26,3 Mio. € (Vorjahr: 24,9 Mio. €) vorgenommen. Darüber hinaus erfolgten gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 19,1 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen im Anlagenbestand.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen weiter gesunken

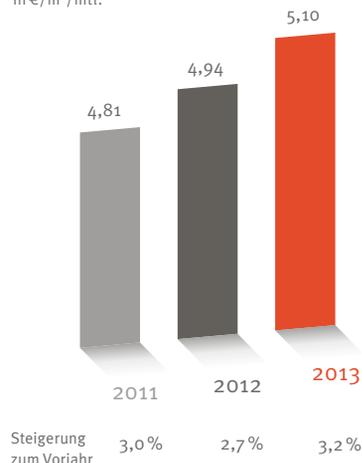
Im Geschäftsjahr 2013 verminderte sich der Gesamtbetrag der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 13,2 Mio. € im Vorjahr auf 11,1 Mio. €. Darin enthalten sind die Verwaltungskosten mit 7,1 Mio. € (Vorjahr: 7,6 Mio. €), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Zuführungen zu den Sonstigen Rückstellungen.

#### Nettokreditbestand und Zinsaufwand

Der Nettokreditbestand erhöhte sich im Berichtsjahr von 725,9 Mio. € auf 748,5 Mio. €. Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen die Finanzierung der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen.

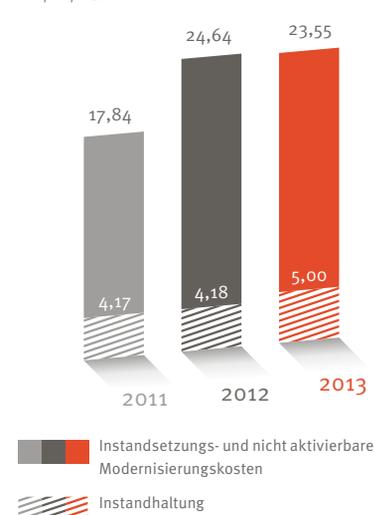
#### Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsmiete

in €/m<sup>2</sup>/mtl.



#### Entwicklung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und nicht aktivierungsfähigen Modernisierungskosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche

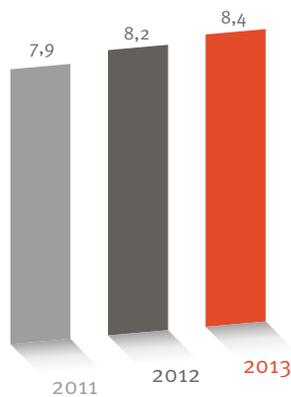
in €/m<sup>2</sup>/mtl.



Der Nettozinsaufwand ist im Geschäftsjahr von 25,8 Mio. € auf 26,1 Mio. € leicht angestiegen. Darin enthalten sind außerordentliche Abschreibungen auf Disagien in Höhe von 1,0 Mio. € aus KfW-Finanzierungen im Rahmen von Umschuldungen dieser Darlehen.

### Ergebnisentwicklung – Bilanzgewinn

in Mio.€



### Positiver Bilanzgewinn

Das Jahr 2013 war wiederum von großem wirtschaftlichem Erfolg geprägt. Bei Investitionen in Höhe von 123,3 Mio. € erzielte das Unternehmen einen Bilanzgewinn von 8,4 Mio. €. Die Modernisierung in der Großsiedlung Märkisches Viertel verläuft planmäßig. Die Steigerung der Wohnqualität wird von den Mietern sehr positiv angenommen.

### EBITDA und Cashflow

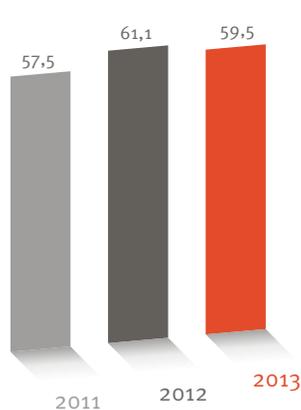
Der EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider. Das operative Ergebnis lag 2013 bei 59,5 Mio. €.

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.

### EBITDA

in Mio.€



### 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 2013 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 2013 wurden Darlehen mit einem Volumen von 73,2 Mio. € valutiert. Die auch weiterhin im Branchenvergleich als niedrig zu bezeichnende Nettoverschuldung pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche erhöhte sich in Folge der Investitionen von 290 €/m<sup>2</sup> zum Vorjahresstichtag auf 299 €/m<sup>2</sup> zum Ende des Jahres 2013.

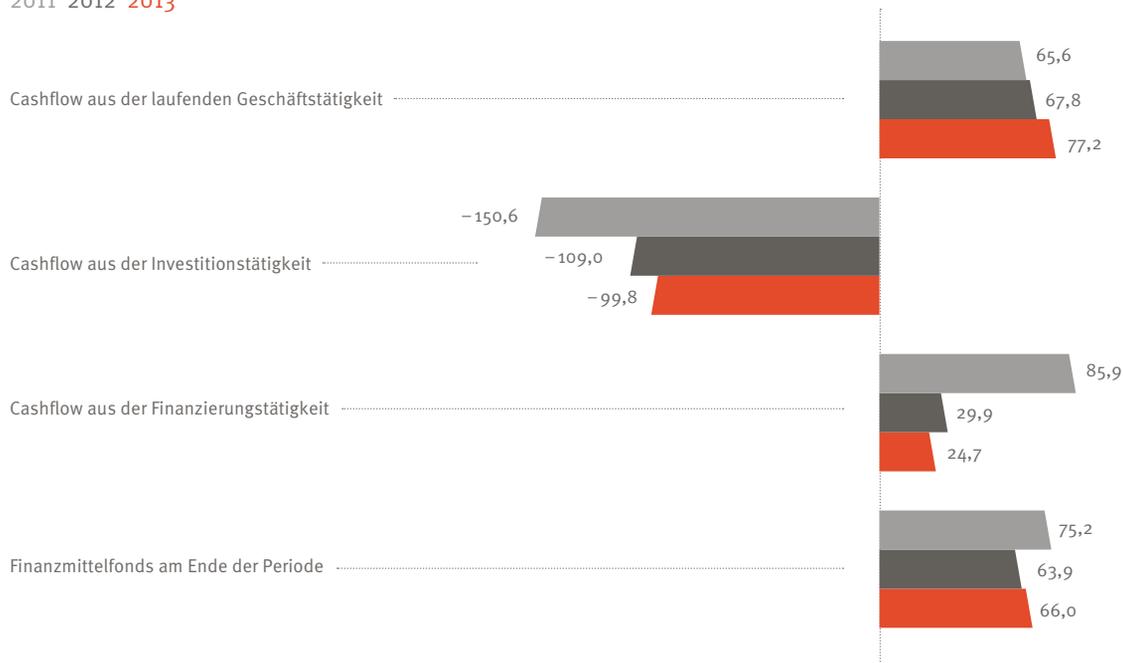
#### Solide Eigenkapitalausstattung

Im Geschäftsjahr 2013 beschloss die Hauptversammlung, den Bilanzgewinn des Jahres 2012 in vollem Umfang den Anderen Gewinnrücklagen zuzuführen. Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich damit auf 295,9 Mio. € (Vorjahr: 287,5 Mio. €) erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt mit 21,9 % leicht über dem Vorjahresniveau von 21,6 %.

## Cashflow

in Mio. €

2011 2012 2013



## Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist um 18,4 Mio. € gestiegen und betrug 1.352,5 Mio. €. Die Bilanz der GESOBAU entspricht in ihrer Struktur der einer anlagenintensiven Wohnungsgesellschaft.

## 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 sank im Berichtsjahr um 80 Einheiten von 37.761 auf 37.681.

Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch Modernisierungsinvestitionen um 49,9 Mio. €, denen insbesondere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 26,4 Mio. € entgegenstehen. Im Ergebnis stieg das Anlagevermögen um 26,5 Mio. € auf 1.199,6 Mio. €.

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

Aus Sicht des Vorstandes wird sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiter positiv entwickeln.

**Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt ein ausgeglichenes Bild.**

## 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 ein aktives Risikomanagement. Im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex implementierte die GESOBAU dieses 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 mittels 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 Pla-

**Das Risikomanagementsystem zielt darauf ab, alle wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen.**

nungsprozess, 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 mit der Jahresabschlussprüfung beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kontrolliert nach § 317 Abs. 4 HGB die Einrichtung und Funktionsfähigkeit des Risikofrüherkennungssystems, das Bestandteil des Risikomanagementsystems ist.

**Die Revision zeigt Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der einzelnen Risikomanagementprozesse auf.**

### **Strategische Risiken der GESOBAU**

Für die Geschäfte der GESOBAU sind von wesentlicher strategischer Bedeutung 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 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**

In 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

## Die GESOBAU senkt die Betriebskosten für die Mieter nachhaltig.

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 Komplettsanierung 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.

Die GESOBAU realisiert in den kommenden Jahren auch wieder Neubauvorhaben. Diese Entscheidung basiert auf der Marktentwicklung und der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin. Es entsteht hierdurch jedoch ein Risiko, welches in der Risikobetrachtung berücksichtigt wird.

### 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 Neukreditaufnahmen. 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 Zinsen 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 Zielmiete aus unterschiedlichen Gründen nicht erreicht oder sich die Bau- oder Finanzierungskosten für einzelne Maßnahmen erhöhen.

### Gesamtaussage zur Risikosituation

Das Risikomanagement der GESOBAU hat zum Stichtag 31. Dezember 2013 alle Risiken in den Risikokategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft und eine Einschätzung der Erwartungswerte für die zukünftige Risikolage vorgenommen. Nach Überprüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 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.

### Compliance-Management-System

Das Compliance-Management-System der GESOBAU unterstützt die Einhaltung aller im Unternehmen anzuwendenden Gesetze, internen Richtlinien und Verhaltensstandards.

Die GESOBAU ergreift umfassende Vorsorge- und Präventivmaßnahmen sowie umfangreiche technische Schutzmaßnahmen, welche fortlaufend an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst werden. Außerdem wird das Compliance-System der GESOBAU kontinuierlich auf Wirksamkeit überprüft, um zu gewährleisten, dass alle ergriffenen risikominimierenden Maßnahmen effizient zum Einsatz kommen. Die Compliance-Regelungen stellen neben einem einheitlichen Wertemaßstab auch einen normativen Handlungsrahmen für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie für Vorstand und Aufsichtsrat der GESOBAU dar.

Die GESOBAU hat im Geschäftsjahr 2013 an der Auditierung des Zertifikats „Compliance-Management in der Immobilienwirtschaft“ der Initiative Corporate Governance (ICG) der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. teilgenommen. Das Zertifikat wurde vom Vorstand der ICG am 20. November 2013 übergeben.

**Die GESOBAU wurde mit dem Zertifikat „Compliance-Management“ der Initiative Corporate Governance ausgezeichnet.**

### 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 handels-

bilanziellen 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 Controllings 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.

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

### 2014 Globale Konjunktur nimmt wieder Fahrt auf

Nach Aussage verschiedener Institute wird für das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland 2014 eine Zuwachsrate von 1,5 % bis 1,6 % erwartet. Durch den sich abzeichnenden Aufschwung wird erwartet, dass sich die konjunkturelle Aufwärtsbewegung in den Industrieländern, gestützt durch

**2014 soll das Bruttoinlandsprodukt um 1,5 % bis 1,6 % steigen.**

eine ausgesprochen expansive Geldpolitik, spürbar verstärkt und die aufstrebenden Volkswirtschaften ihr Wachstumstempo wieder steigern können.

Der Wohnungsbau profitierte im Jahr 2013 nicht nur von einer hohen Nachfrage nach sicheren Kapitalanlagen, sondern auch von einer originären Mehrnachfrage nach Wohnraum, zumindest in den Ballungsgebieten. Dies zeigen nicht zuletzt die dort teilweise kräftig steigenden Neuvertragsmieten. In diesem Umfeld ist vor allem die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser stark gestiegen. Danach könnten die Investitionen in Wohnbauten zwar weiter nach oben tendieren, im Wesentlichen dürfte aber das erhöhte Niveau gehalten werden. Einem stärkeren Bauboom stehen die langfristigen demografischen Perspektiven entgegen. Trotz der verstärkten Wohnungsbauinvestitionen ergibt sich für die Bruttoanlageinvestitionen insgesamt im Jahresdurchschnitt 2013 noch ein leichter Rückgang um 0,5%. Für das Jahr 2014 wird jedoch mit einem kräftigen Zuwachs um 3,75% gerechnet. Der Wachstumsbeitrag der Vorratsinvestitionen dürfte im Jahr 2013 neutral und im Jahr 2014 leicht positiv ausfallen.

In Berlin ist die Zahl der Baugenehmigungen auf einen neuen Höchststand der vergangenen Jahre gestiegen. 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.

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.

Im Jahr 2012 erfolgte der Beitritt zum Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten durch die GESOBAU und weitere städtische Wohnungsunternehmen. Das Land Berlin verfolgt mit Hilfe des Bündnisses das Ziel einer Steuerung des Berliner Wohnungsmarktes. Als wesentliche Maßnahmen sind hier der Wohnungsneubau sowie der Ankauf von mindestens 30.000 Wohnungen bis 2016, die Begrenzung von allgemeinen Mieterhöhungen sowie die Absenkung der Modernisierungsumlage aufzuführen.

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

Die Investitionsbedingungen sind sehr günstig.

## Der Vorstand geht weiterhin von positiven Jahresergebnissen aus.

### Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

Die Zukunftsaussichten der GESOBAU bleiben insgesamt weiter positiv: Die nachhaltig wirtschaftlichen Investitionen in die Bestände sowie die strategische Ausrichtung des Unternehmens werden sich in den folgenden Jahren weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Das Unternehmen rechnet für 2014 mit einer Umsatzsteigerung, die auf dem Niveau des Jahres 2013 liegt. Ebenfalls soll der Jahresgewinn 2014 mit der gleichen Rate wie 2013 steigen. Auf Basis der Mittelfristplanung geht der Vorstand in den 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 aktiv mitgestalten.

Für die kommenden zwei Jahre sind Investitionen in Höhe von rund 337 Mio. € geplant, für die unter anderem die zinsgünstigen Förderprogramme der KfW in Anspruch genommen werden. Maßnahmenswerpunkt bleibt die nachhaltige energetische Modernisierung der Bestände, ergänzt durch Neubauvorhaben. Die GESOBAU plant, bis 2018 in diversen Neubauprojekten 1.010 Wohnungen zu errichten. Die geplante Wohnfläche beträgt rund 72.000 m<sup>2</sup> bei einer Investitionssumme von 148 Mio. €. Erste Baubeginne erfolgen bereits 2014. Das Unternehmen prüft laufend weitere Grundstücke für den Neubau, um in den kommenden Jahren rund 2.000 weitere Mietwohnungen zu errichten. Dabei werden zukunftsorientiert die Bedürfnisse der Mieter ebenso wie eine langfristige Wertsteigerung der Bestände berücksichtigt. Zur Optimierung des Portfolios und zur nachhaltigen Ertragssteigerung gehören auch Ankäufe von Wohnportfolios, sofern diese rentabel zu erlangen sind.

Die Zukunftsaussichten der GESOBAU bleiben insgesamt positiv: Die nachhaltig wirtschaftlichen Investitionen in die Bestände sowie die strategische Ausrichtung des Unternehmens werden sich weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Die positive Entwicklung des Unternehmens ist nicht zuletzt geprägt von den engagierten und motivierten Mitarbeitern der GESOBAU. Ziel des Unternehmens ist es, wettbewerbsfähig zu bleiben und Werte zu schaffen, die für die Wirtschaftlichkeit der GESOBAU und die ideellen Werte der Menschen in ihren Quartieren stehen.

Berlin, 24. Februar 2014



Jörg Franzen



Christian Wilkens

# 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 Aufsichtsrats 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. Aufsichtsrats gewahrt. D & O-Versicherungen wurden für Mitglieder des Aufsichtsrates ohne und für die Geschäftsleitung mit Selbstbehalt abgeschlossen.

## 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 ein Vorsitzender der Geschäftsleitung bestimmt.

Eine Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2013 über eine variable Zielantienne wurde im Aufsichtsrat diskutiert und am 20. Dezember 2012 mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung abgeschlossen; eine Anpassung erfolgte am 10. April 2013. 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, Auswirkungen des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ und des „Pakts für bezahlbares Wohnen“ auf Wohnungsmieten, das Risikomanagement, die Restrukturierung von Beteiligungsgesellschaften, die Gründung einer Hausmeistergesellschaft, die Modernisierung großer Teile des Wohnungsbestandes, Ankäufe von unbebauten Grundstücken und Wohnanlagen in Berlin, der Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand sowie Finanzierungsfragen beraten. Die Geschäftslei-

tung hat den Aufsichtsratsvorsitzenden fortlaufend über besondere Ereignisse unterrichtet.

Mittels eines Umlaufverfahrens hat der Aufsichtsrat über den Corporate Governance Bericht der GESOBAU für das Geschäftsjahr 2012 beschlossen.

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 Aufsichtsrats 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.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsrats-sitzungen teilgenommen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner letzten Sitzung im Geschäftsjahr 2013 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)
- Arbeitsgemeinschaft der Großen Wohnungsunternehmen (AGW) (Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes)
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (Mitglied des Verbandsausschusses, Mitglied des Arbeitsausschusses)
- 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 sowie seit dem 14. März 2013 Mitglied des Ausschusses Umwelt und Energie)

Dem Aufsichtsratsvorsitzenden sind diese Nebentätigkeiten zur Zustimmung vorgelegt worden.

Mitgliedern der Geschäftsleitung und Mitgliedern des Aufsichtsrates bzw. deren Angehörigen wurden keine Darlehen gewährt.

**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](http://www.gesobau.de) veröffentlicht.



Für Nutzer eines Smartphones mit Barcode-Scanner: Hier finden Sie den Link zu [www.gesobau.de](http://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 2013

Aktiva	Anhang	2013 in T€	2012 in T€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		85	112
II. Sachanlagen	[1]		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		1.023.923	1.035.437
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		11.093	13.049
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		12.200	7.743
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		1.967	1.966
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		863	1.139
6. Anlagen im Bau		79.825	44.725
7. Bauvorbereitungskosten		744	161
8. Geleistete Anzahlungen		77	1
		<b>1.130.691</b>	<b>1.104.221</b>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	[2]	1.831	1.303
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		2.850	3.180
3. Beteiligungen	[3]	60.422	60.643
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.186	1.186
5. Sonstige Ausleihungen	[4]	2.525	2.481
		<b>68.814</b>	<b>68.793</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>		<b>1.199.590</b>	<b>1.173.126</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten		5.958	9.419
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten		0	129
3. Unfertige Leistungen		72.201	75.099
4. Andere Vorräte		339	340
		<b>78.498</b>	<b>84.987</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	[5]	1.414	1.673
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	[6]	671	159
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		3	0
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.783	1.351
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	[7]	150	137
6. Sonstige Vermögensgegenstände	[8]	1.641	4.721
		<b>5.661</b>	<b>8.041</b>
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		66.013	63.860
<b>Summe Umlaufvermögen</b>		<b>150.173</b>	<b>156.888</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	[9]	<b>2.684</b>	<b>4.051</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.352.447</b>	<b>1.334.065</b>

Passiva	Anhang	2013 in T€	2012 in T€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	(10)	78.265	78.265
II. Kapitalrücklage	(11)	47.161	47.161
III. Gewinnrücklagen	(12)		
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		32.800	24.612
3. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		83.210	83.210
		162.119	153.931
IV. Bilanzgewinn		8.389	8.188
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>295.935</b>	<b>287.546</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(13)	2.188	2.223
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	(14)	113.797	122.146
3. Sonstige Rückstellungen	(15)	22.488	26.606
<b>Summe Rückstellungen</b>		<b>138.473</b>	<b>150.975</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	812.894	788.154
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(17)	1.620	1.621
3. Erhaltene Anzahlungen		76.722	80.873
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.514	3.329
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		8	10
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15.687	15.112
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(18)	480	0
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 262 T€ (31.12.2012: 223 T€) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0 T€ (31.12.2012: 0 T€)		664	788
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>912.589</b>	<b>889.887</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>5.450</b>	<b>5.657</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.352.447</b>	<b>1.334.065</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung der GESOBAU AG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	Anhang	2013	2012
		in T€	in T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	[19]	222.034	215.611
b) aus Verkauf von Grundstücken		5.657	6.359
c) aus Betreuungstätigkeit		257	292
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1	1
<b>Summe</b>		<b>227.949</b>	<b>222.263</b>
<b>2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	[20]	6.487	3.410
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	[21]	16.271	44.020
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	[22]	152.504	158.713
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		1	798
<b>Summe</b>		<b>152.505</b>	<b>159.511</b>
<b>5. Personalaufwand</b>	[23]		
a) Löhne und Gehälter		12.168	11.517
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 991 T€ (Vorjahr: 1.089 T€)		3.095	3.154
<b>Summe</b>		<b>15.263</b>	<b>14.671</b>
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	[24]	26.441	44.059
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	[25]	11.127	13.242
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>		11	524
<b>9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>		1.943	1.444
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		164	162
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus Abzinsungen: 69 T€ (Vorjahr: 0 T€)		1.901	3.513
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		10	0
<b>13. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>	[26]	5	0
<b>14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsungen: 257 T€ (Vorjahr: 560 T€)		28.011	29.343
<b>15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>8.390</b>	<b>7.689</b>
<b>16. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>			
a) Körperschaftsteuer		0	-341
b) Gewerbesteuer		0	-160
<b>Summe</b>		<b>0</b>	<b>-501</b>
<b>17. Sonstige Steuern</b>		1	2
<b>18. Jahresüberschuss</b>		<b>8.389</b>	<b>8.188</b>
<b>19. Gewinnvortrag</b>		8.188	7.900
<b>20. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in andere Gewinnrücklagen		8.188	7.900
<b>21. Bilanzgewinn</b>		<b>8.389</b>	<b>8.188</b>

## Kapitalflussrechnung der GESOBAU AG

	2013	2012
	in T€	in T€
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis	8.389	8.188
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	26.451	44.059
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1.981	-16.286
Abnahme der Rückstellungen	-12.502	-15.905
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	1.484	-1.252
Gewinn aus Anlageabgängen	-832	-410
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	8.880	2.113
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	47.352	47.252
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>77.242</b>	<b>67.759</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.121	835
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-51.674	-63.123
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen	-49.886	-45.215
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-55	-54
Einzahlungen aus Tilgung von Darlehen des Finanzanlagevermögens	978	422
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		
Erwerb Beteiligungen	-528	-526
Ausleihung an beteiligte Unternehmen	0	-1.380
Übrige Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	218	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-99.827</b>	<b>-109.040</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	73.161	94.217
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten		
planmäßige Tilgung	-35.357	-31.829
außerplanmäßige Tilgung	-13.066	-32.431
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>24.738</b>	<b>29.957</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 – 3)	2.153	-11.324
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	63.859	75.183
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>66.013</b>	<b>63.859</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens der GESOBAU AG

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten						31.12.2013	Kumuliert 31.12.2012
	31.12.2012	Korrektur nach § 36 DMBilG	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Um- gliederung aus dem UV		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	2.867		55	- 319			2.603	2.756
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.705.698		3.766	- 1.211	7.816		1.716.069	670.261
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.951		2	0	- 1.584		21.369	9.902
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.641		118		5.548		19.307	5.898
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.956						2.956	990
Technische Anlagen und Maschinen	216			- 216			0	216
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.762		250	- 148			3.864	2623
Anlagen im Bau	44.725		46.879		- 11.779		79.825	0
Bauvorbereitungskosten	161		583				744	0
Geleistete Anzahlungen	1		77		- 1		77	0
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>1.794.111</b>	<b>0</b>	<b>51.675</b>	<b>- 1.575</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.844.211</b>	<b>689.890</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.303		528				1.831	0
Ausleihungen an ver- bundene Unternehmen	3.180			- 330			2.850	0
Beteiligungen	60.667		- 218	- 3			60.446	24
Ausleihungen an beteiligte Unternehmen	1.186						1.186	0
Sonstige Ausleihungen	6.364		162	- 645			5.881	3.883
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>72.700</b>	<b>0</b>	<b>472</b>	<b>- 978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72.194</b>	<b>3.907</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.869.678</b>	<b>0</b>	<b>52.202</b>	<b>- 2.872</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.919.008</b>	<b>696.553</b>

Korrektur nach § 36 DMBilG	Abschreibungen					Um- gliederung aus dem UV	Kumuliert 31.12.2013	Buchwert	
	Zugänge	Abgänge	Zu- schreibung	Um- buchungen				31.12.2013	31.12.2012
	81	-319					2.518	85	111
	25.465	-927	-1.444	-1.208			692.147	1.023.922	1.035.437
	374	0					10.276	11.093	13.049
				1.208			7.106	12.201	7.743
							990	1.966	1.966
		-216					0	0	0
	521	-143					3.001	863	1.139
							0	79.825	44.725
							0	744	161
							0	77	1
<b>0</b>	<b>26.360</b>	<b>-1.286</b>	<b>-1.444</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>713.520</b>	<b>1.130.691</b>	<b>1.104.221</b>
							0	1.831	1.303
							0	2.850	3.180
							24	60.422	60.643
							0	1.186	1.186
	10		-537				3.356	2.525	2.481
<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>-537</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>3.380</b>	<b>68.814</b>	<b>68.793</b>
<b>0</b>	<b>26.451</b>	<b>-1.605</b>	<b>-1.981</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>719.418</b>	<b>1.199.590</b>	<b>1.173.125</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2013

## 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 Tochtergesellschaften aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, berlinwohnen Hausmeister GmbH sowie GESOBAU Geschäftsführung GmbH, sind gemäß § 296 Abs. 2 HGB aufgrund des geringen Geschäftsumfanges der Gesellschaften 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 2013 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 12,5 % 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 und sonstige Vermögensgegenstände

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-Programms „Energieeffizient sanieren“ (vormals: KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm) 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 Aktivierungswahrechts nicht bilanziert wird.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

zum 31.12.2013	2013 in T€
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:	
Verbindlichkeiten	6.524
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:	
Grundstücke mit Wohnbauten	246.951
Sonstiges Sachanlagevermögen	16.977
Finanzanlagen	10
Umlaufvermögen	153
Rückstellungen	37.660
Verbindlichkeiten	618
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	213.942
Latente Steueransprüche netto	509.787

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,175 % zugrunde gelegt. Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 811,5 Mio. € und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 596,0 Mio. € wurden latente Steueransprüche berücksichtigt, für die eine Steuerentlastung innerhalb von fünf Jahren nicht erwartet wird. Darüber hinaus wird auch für den aktivischen Überhang der latenten Steuern (Steueranspruch) eine Steuerentlastung innerhalb der nächsten fünf 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:

	31.12.2013	31.12.2012
Abzinsungsfaktor (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	<b>4,89</b>	5,05
Rententrend %	<b>1,75</b>	1,75
Rechnungsmäßiges Endalter %	<b>65</b>	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	<b>R05G</b>	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 51,7 Mio. € (Vorjahr: 63,2 Mio. €) betrafen überwiegend umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Immobilienbestand der Gesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 19,1 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen sowie Zuschreibungen entsprechend § 280 Abs. 1 HGB in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 16,3 Mio. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Sachanlagen vorgenommen.

### (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 Wohneigentum, der Erwerb, die Errichtung und die Unterhaltung von Kabelnetzanlagen in Gebäuden sowie die Vermittlung von Wohn- und Gewerbemietverträgen. Im Jahr 2013 wurde die Sparte Hausverwaltung der aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH in eine neue Tochtergesellschaft ausgegliedert. Diese wurde sodann an die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin, veräußert.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beläuft sich per 31. Dezember 2013 auf 1,4 Mio. €. Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages erfolgt für das Geschäftsjahr 2013 eine Gewinnabführung in

Höhe von 1,9 Mio. € an die GESOBAU.

Mit Kaufvertrag vom 20. August 2013 hat die GESOBAU sämtliche Geschäftsanteile an der GEDE Bestands GmbH erworben, die in GESOBAU Geschäftsführung GmbH umfirmiert wurde. Entsprechendes wurde am 11. Oktober 2013 in das Handelsregister eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist die Geschäftsführung und Verwaltung der Beteiligung an der GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG, die das Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art zum Gegenstand hat. Die GESOBAU Geschäftsführung GmbH ist mit 0,01 % an der GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG als Komplementärin beteiligt.

Die GESOBAU ist zu 100 % an der am 18. Oktober 2013 gegründeten berlinwohnen Hausmeister GmbH beteiligt. Die GESOBAU bezieht im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages von der Gesellschaft Tätigkeiten der Hausbetreuung. Das Stammkapital beträgt 25 T€.

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 2013 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 77,3 Mio. € (Vorjahr: 71,8 Mio. €). Die GEDE Wohnen weist ein Jahresergebnis von 5,5 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€.

### **(4) Sonstige Ausleihungen**

Ein an die Vattenfall Europe Wärme AG ausgereichtes langfristiges unverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis 2065 wird mit dem Barwert unter den sonstigen Ausleihungen ausgewiesen.

### **(5) Forderungen aus Vermietung**

Zum 31. Dezember 2013 bestehen Forderungen aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013 in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €). Davon haben 57,0 T€ (Vorjahr: 63,9 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 51,7 % (Vorjahr: 59,1 %) wertberichtigt.

### **(6) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken**

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

**(7) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**

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. €.

**(8) 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.

**(9) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

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

**(10) 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.

**(11) Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage resultiert aus der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken in den Ortsteilen Wedding und Wilmersdorf sowie aus Schwesternwohnanlagen durch den Gesellschafter. 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.

**(12) Gewinnrücklagen**

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 22. März 2013 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2012 den Anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

**(13) 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.

**(14) Rückstellung für Bauinstandhaltung**

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde im Geschäftsjahr 2013 in Höhe von 8,3 Mio. € (Vorjahr: 13,0 Mio. €) in Anspruch genommen.

**(15) 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	2013	2012
	in T€	in T€
Ausstehende Rechnungen	5.803	5.385
Unterlassene Instandhaltungen	3.554	4.217
Sonstige Verpflichtungen gegenüber Fondsgesellschaften	3.534	3.348
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	2.954	2.955
Risiken aus Grundstücksgeschäften	2.336	5.100
Sonstige Personalrückstellungen	1.793	1.639
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	1.523	2.540
Altersteilzeit	0	7
Übrige	991	1.414
<b>Gesamt</b>	<b>22.488</b>	<b>26.606</b>

Die gesamten Rückstellungen betragen 138,5 Mio. €, davon haben 54,3 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.

**(16) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2013 812,9 Mio. €. Hiervon sind 753,0 Mio. € durch Grundpfandrechte und 57,4 Mio. € durch Landesbürgschaften besichert. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Aufwendungsdarlehen in Höhe von 0,5 Mio. € mit dem Barwert ausgewiesen. 769,5 Mio. € haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. 43,4 Mio. € haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, davon sind 2,5 Mio. € für die kurzfristige Inanspruchnahme des Rahmenkredites enthalten.

Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,40 % und 5,57 % (durchschnittlich 2,98 %).

**(17) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**

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

**(18) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten in

Höhe von 475,0 T€ die eingeforderte Kapitalrücklage sowie in Höhe von 5,5 T€ den aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages ausgleichenden Jahresverlust der berlinwohnen Hausmeister GmbH.

### Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeitspiegel	Gesamt in T€	mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu einem Jahr in T€	einem Jahr bis zu fünf Jahren in T€	mehr als fünf Jahren in T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	812.894 (788.154)	43.417 (36.040)	169.306 (173.303)	600.170 (578.810)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.620 (1.621)	1.619 (1.619)	1 (2)	0 (0)
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	76.722 (80.873)	76.722 (80.873)	0 (0)	0 (0)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	4.514 (3.330)	4.514 (3.330)	0 (0)	0 (0)
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	8 (10)	8 (10)	0 (0)	0 (0)
6. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen (Vorjahr)	15.687 (15.112)	13.851 (13.684)	1.800 (1.307)	36 (120)
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	480 (0)	480 (0)	0 (0)	0 (0)
8. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	664 (788)	664 (788)	0 (0)	0 (0)
<b>Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>912.589 (889.887)</b>	<b>141.276 (136.344)</b>	<b>171.105 (174.612)</b>	<b>600.206 (578.931)</b>

## 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 4,94 €/m<sup>2</sup>/mtl. auf 5,10 €/m<sup>2</sup>/mtl. gesteigert werden. Grundlage für die realisierten Mietsteigerungen sind insbesondere Modernisierungsumlagen im Zuge der Komplettmodernisierungen, höhere Neuvertragsmieten sowie planmäßige Mieterhöhungen.

### (20) Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen beinhalten die noch nicht mit Mietern abgerechneten Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2013 als Bestandser-

höhungen, die abgerechneten Betriebskosten des Vorjahres sowie in Höhe von 3,8 Mio. € den Abgang eines Grundstückes aus dem Umlaufvermögen als Bestandsminderungen.

#### **(21) Sonstige betriebliche Erträge**

Unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 16,3 Mio. € werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 12,9 Mio. € (Vorjahr: 26,1 Mio. €) ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung (8,3 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (3,1 Mio. €) und Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,8 Mio. €). Die periodenbezogenen sonstigen Erträge betreffen Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 16,3 Mio. €), Buchgewinne aus der Veräußerung von Anlagevermögen in Höhe von 1,0 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) sowie 1,0 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 1,0 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €).

#### **(24) Abschreibungen**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von 26,3 Mio. € (Vorjahr: 24,9 Mio. €) angefallen. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 19,1 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen.

#### **(25) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 11,1 Mio. € beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 3,0 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €). Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und durch Zuführungen zu Rückstellungen beeinflusst. Darüber hinaus sind die Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.

#### **(26) Aufwendungen aus Verlustübernahme**

Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages zwischen der GESOBAU AG und der berlinwohnen Hausmeister GmbH wird der ausgleichende Jahresverlust in Höhe von 5,5 T€ ausgewiesen.

## E. Außerbilanzielle Geschäfte und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

### Bezugsverpflichtungen

Der Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, 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 zehn Jahre, sofern der Vertrag nicht neun Monate vor Ablauf von einem der Vertragspartner gekündigt wird. Die Zahlungen für Wärmelieferungen aus diesem Vertrag beliefen sich 2013 auf 14,6 Mio. € (Vorjahr: 19,9 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, Berlin. 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. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus den Fondsbeteiligungen wird als gering eingeschätzt.

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2013 17,8 Mio. € (Vorjahr: 15,6 Mio. €) und wurden vom übrigen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

#### Angabe zu Finanzderivaten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bestehen Zinsswapgeschäfte mit einem Gesamtvolumen von 15,3 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	15.273.119	35.174.525	- 1.946.133
mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartete Darlehensprolongation/ Forwardswap	Zinsänderungsrisiko/ MicroHedge	—	49.408.204	- 364.398

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 2013 beträgt 100,0 T€.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge im Rahmen der umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 27,6 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 West beträgt 8,26 % bei einer Summe der umlagepflichtigen Gehälter von 6,7 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Sanierungsentgelt in Höhe von 121,3 T€ gezahlt.

## Organe der Gesellschaft

### Vorstand

#### Mitglieder des Vorstandes

##### Jörg Franzen

Kaufmann

Erste Bestellung ab dem 15. Februar 2006

Bestellt bis zum 14. Februar 2019

Vorsitzender des Vorstandes

##### Christian Wilkens

Kaufmann

Erste Bestellung ab dem 01. August 2008

Bestellt bis zum 31. Juli 2019

Vorstand

### Bezüge

Die Bezüge des Vorstandes beliefen sich im Berichtszeitraum auf 555,5 T€ (Vorjahr: 537,0 T€).

Bezüge des Vorstandes in T€	Jörg Franzen	Christian Wilkens
Grundvergütung	170,0	150,0
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2012	75,0	75,0
Leistungen der Altersversorgung	25,5	22,5
Geldwerter Vorteil aus KfZ-Nutzung	8,1	8,6
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0,2	0,2
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	10,5	9,9
<b>Summe</b>	<b>289,3</b>	<b>266,2</b>

An frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 208,6 T€ (Vorjahr: 186,2 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 155,3 T€ (Vorjahr: 267,5 T€) zugeführt. Sie betragen zum 31. Dezember 2013 2.188,4 T€ (Vorjahr: 2.223,2 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 und Umwelt, 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 40,3 T€ (Vorjahr: 40,1 T€) an Sitzungsgeldern und festen Vergütungen, die sich wie folgt aufgliedern:

Bezüge des Aufsichtsrates	in €
Dr. Horst Föhr	7.735,00
Rolf-Dieter Schippers	5.100,00
Birgit Galley	4.403,00
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier	4.200,00
Andrea Emer	4.650,00
Ramona Senier	3.700,00
Thomas Brand	3.550,00
Anja Scholze	3.850,00
Karin Müller	3.100,00

**Gesellschafter**

Land Berlin (100 %)

**Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 269 (Vorjahr: 272) Mitarbeiter.

Berlin, 24. Februar 2014  
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 2013 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, 25. Februar 2014

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schepers  
Wirtschaftsprüfer

Breske  
Wirtschaftsprüferin

# GESOBAU-Mehrjahresübersicht

		2013	2012	2011	2010	2009
zum 31.12. nach HGB						
<b>Vermögenslage</b>						
Anlagevermögen	Mio. €	1.199,59	1.173,13	1.043,43	986,35	939,61
Umlaufvermögen	Mio. €	150,17	156,89	264,95	233,50	289,85
davon liquide Mittel	Mio. €	66,01	63,86	75,18	74,28	100,87
Sonstige Aktiva	Mio. €	2,68	4,05	3,38	1,34	6,80
Eigenkapital	Mio. €	295,93	287,55	279,36	267,10	260,33
Rückstellungen	Mio. €	138,47	150,98	166,88	174,73	189,87
Verbindlichkeiten	Mio. €	912,59	889,89	859,64	772,50	782,43
Sonstige Passiva	Mio. €	5,45	5,66	5,88	6,87	3,64
Bilanzsumme	Mio. €	1.352,45	1.334,06	1.311,75	1.221,19	1.236,27
Eigenkapitalquote <sup>1</sup>	%	21,88	21,55	21,30	21,87	21,06
Anlagendeckung II <sup>2</sup>	%	88,97	88,74	94,66	90,47	95,71
Verschuldungsgrad <sup>3</sup>	%	357,01	363,95	369,56	357,20	374,88
Anlagenintensität <sup>4</sup>	%	88,70	87,94	79,54	80,77	76,00
<b>Finanzlage</b>						
Abschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	26,44	44,06	25,93	21,86	29,62
davon planmäßig	Mio. €	26,33	24,92	22,48	21,16	20,58
davon außerplanmäßig	Mio. €	0,11	19,14	3,45	0,71	9,04
Zuschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	1,44	16,29	0,00	0,00	55,07
<b>Ertragslage</b>						
Umsatzerlöse	Mio. €	227,95	222,26	217,73	211,86	220,38
Vermietung	Mio. €	222,03	215,61	211,91	208,69	216,34
in % vom Umsatz		97,40	97,01	97,33	98,50	98,17
Veräußerung	Mio. €	5,66	6,36	5,48	2,77	3,65
in % vom Umsatz		2,48	2,86	2,52	1,31	1,66
Fremdverwaltung	Mio. €	0,26	0,29	0,34	0,40	0,39
in % vom Umsatz		0,11	0,13	0,16	0,19	0,18
Gesamtleistung <sup>5</sup>	Mio. €	221,46	218,85	213,81	207,83	214,86
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	Mio. €	71,54	72,29	54,91	53,40	49,38
EBIT	Mio. €	32,40	33,36	31,56	36,96	36,48
in % von Gesamtleistung		14,63	15,24	14,76	17,79	16,98
Jahresüberschuss	Mio. €	8,39	8,19	7,90	5,97	9,93
in % vom Umsatz		3,68	3,68	3,63	2,82	4,50
<b>Bestandszahlen</b>						
Eigene Wohneinheiten per 31.12.	Anzahl	37.060	37.134	36.920	36.953	37.118
Eigene Gewerbeeinheiten per 31.12.	Anzahl	621	627	635	652	673
Fläche Wohnungen (Jahresdurchschnitt)	m <sup>2</sup>	2.408.817	2.411.485	2.397.816	2.403.499	2.501.081
Fläche Gewerbe (Jahresdurchschnitt)	m <sup>2</sup>	96.623	96.609	97.063	98.579	99.893
Mieterlöse Wohnungen p. a.	Mio. €	147,32	142,92	138,48	134,60	134,83
Mieterlöse Gewerbe p. a.	Mio. €	5,71	5,46	5,57	5,56	5,76
durchschnittliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> Wohnfläche mtl.	€	5,10	4,94	4,81	4,67	4,48
Sonstige Mieteinnahmen	Mio. €	2,35	2,42	2,43	2,54	2,45
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	Mio. €	10,30	12,72	11,85	13,16	12,85
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	%	6,63	8,43	8,09	9,22	8,99
<b>Mitarbeiter</b>						
Anzahl Mitarbeiter per 31.12.		274	273	278	272	282
Personalaufwand	Mio. €	15,26	14,67	14,53	13,90	13,08
Personalaufwandsquote <sup>6</sup>	%	10,00	10,01	9,85	9,86	8,99

<sup>1</sup> Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme

<sup>2</sup> Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital im Verhältnis zum Anlagevermögen (Goldene Bilanzregel)

<sup>3</sup> Fremdkapital im Verhältnis zum Eigenkapital

<sup>4</sup> Anlagevermögen im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtkapital

<sup>5</sup> Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen

<sup>6</sup> Personalaufwand (ohne umlagefähige Personalkosten) im Verhältnis zur Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen und 1/3 Aufwendungszuschüssen

# SUBSTANZ

**GESOBAU** 

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber**

GESOBAU AG  
Wilhelmsruher Damm 142  
13439 Berlin

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

[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)  
[info@gesobau.de](mailto:info@gesobau.de)

### **Konzeption und Gestaltung**

Embassy Partnerschaft, Berlin

### **Fotos**

Caroline Otteni, Wiesbaden/Berlin  
Albrecht Noack, Berlin



SUBSTANT