

# Perspektiven

Geschäftsbericht 2016

# Die GESOBAU auf einen Blick

Als städtisches Wohnungsunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in der dynamisch wachsenden Stadt Berlin auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und lebendige Nachbarschaften zu erhalten. Seit 2014 baut die GESOBAU wieder neu und erweitert durch Neubau und Ankauf ihren Wohnungsbestand, der bis 2026 auf ca. 52.000 Wohnungen anwachsen wird. Derzeit bewirtschaftet das landeseigene Unternehmen mit Tochtergesellschaften einen Bestand von rund 41.000 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Die 60er-Jahre-Großsiedlung „Märkisches Viertel“ ist ihre markanteste Einzelbestandsmarke, deren Umbau zur Niedrigenergiesiedlung Ende 2015 nach acht Jahren termingerecht abgeschlossen wurde. Die GESOBAU engagiert sich nachhaltig für gute Nachbarschaften in ihren Quartieren, unterstützt Bildungsinitiativen und Schulen und wirkt auf die sozialräumliche Integration aller Menschen hin, die in ihren Beständen leben.

# 45.160



verwaltete eigene Mieteinheiten

		2016	2015
Umsatzerlöse	Mio. €	246,1	232,8
Verwaltete eigene Einheiten	Anzahl	45.160	44.639
Operatives Ergebnis (EBIT)	Mio. €	64,5	101,8
Bilanzgewinn	Mio. €	38,8	38,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	79,3	76,1
Anlagevermögen	Mio. €	1.591,2	1.489,9
Eigenkapital	Mio. €	456,8	406,2
Eigenkapitalquote	in %	26,8	24,9
Bilanzsumme	Mio. €	1.705,3	1.631,0
Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	304	287

# Berlin auf einen Blick



**3.652.957**

Menschen leben in Berlin



**4.095**

Einwohner pro km<sup>2</sup>



**31%**

Wald und Grünfläche  
im Stadtgebiet



**185**

Nationen

**& 250**

Religionsgemeinschaften



# Inhalt

## 2 Perspektiven leben

4 Interview mit dem Vorstand und der Vorsitzenden des Aufsichtsrates

## 8 erschaffen.

Ein gemeinsames Zuhause – das ist für viele Familien ein wichtiger Ort, um Gemeinschaft und Geborgenheit zu erleben. Ein junges Paar aus Weißensee zieht mit der GESOBAU in eine größere Wohnung, um Platz für die wachsende Familie zu schaffen.

## 10 entwickeln.

Vom wild besiedelten Gebiet zu Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung: Die GESOBAU hat das Märkische Viertel verwandelt. Penny und Norbert waren seit Beginn dabei und haben die Entwicklung miterlebt.

## 12 gestalten.

Lebensqualität ist nicht nur eine Frage des Wohnens, sondern auch der Nachbarschaft und der Struktur des Wohnviertels. Eine junge Familie lebt am Rande des Florakiezes und gestaltet das eigene Viertel aktiv mit.

## 14 erleben.

Berlin ist die neue Heimat von zahlreichen Zuwanderern. Unterstützung nach ihrer Ankunft bekommen sie unter anderem von Ibrahim – sein Verein Salam e. V. in Wedding ist eine erste Anlaufstelle für Geflüchtete.

## 16 Bericht des Aufsichtsrates

19 Gremien des Aufsichtsrates

## 20 Lagebericht

20 Das Unternehmen

23 Rahmenbedingungen

24 Geschäftsverlauf

28 Risiko- und Chancenbericht

33 Prognosebericht

## 36 Corporate Governance Kodex

## 38 Jahresabschluss

38 Bilanz

40 Gewinn- und Verlustrechnung

41 Kapitalflussrechnung

42 Entwicklung des Anlagevermögens

44 Anhang

59 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

60 Mehrjahresübersicht

61 Impressum



**Gisela von der Aue (mitte)**  
Vorsitzende Aufsichtsrat

**Jörg Franzen (links)**  
Vorstand Service und Investition  
Kaufmann

**Christian Wilkens (rechts)**  
Vorstand Finanzen und Controlling  
Kaufmann



## Festival of Lights 2016 im Märkischen Viertel

50.000 Menschen aus 110 Nationen – die kulturelle Vielfalt des Märkischen Viertels ist gleichzeitig die der Mieter der GESOBAU. Unter dem Motto „Connecting Cultures“ nahm die GESOBAU in diesem Jahr erstmalig am „Festival of Lights“ teil – und unterstreicht damit ihre Willkommenskultur und Verbundenheit mit anderen Kulturen.

# Perspektiven leben

Perspektive schafft Raum. Und mit dem Standort des Betrachters verändert sich die Perspektive. Die GESOBAU schafft Wohnräume und als Wohnungsunternehmen haben wir die Verantwortung, verschiedene Perspektiven im Blick zu halten – als Vermieterin, als Arbeitgeberin, als Kapitalgesellschaft und als Berlinerin. Im diesjährigen Bericht legen wir einen besonderen Fokus auf die Menschen, denen wir täglich in ihrem Zuhause begegnen: unseren Mietern. Berlin ist bunt und vielfältig und genauso sind es auch die Mieter der GESOBAU. Wir haben einige von ihnen besucht und ihre Perspektive eingenommen: Wie leben sie, was bewegt sie und was ist ihre Vorstellung von Lebensqualität? Als Wohnungsunternehmen verstehen wir es als unsere Aufgabe, diese mit zu gestalten – indem wir bezahlbaren Wohnraum schaffen, Quartiere entwickeln und Wohnungen bedarfsgerecht konzipieren. Damit unsere Mieter ihre individuellen Perspektiven erschaffen, entwickeln, gestalten und erleben können.

# Perspektiven 2016: Zurückblicken und Vorausschauen

Interview mit dem Vorstand und der Vorsitzenden des Aufsichtsrates

Das Ende eines Geschäftsjahres bietet nicht nur Anlass zurückzublicken – die geschäftliche Entwicklung des vergangenen Jahres zeigt die Perspektiven für die kommenden Geschäftsjahre auf: Welche äußeren Einflüsse nehmen maßgeblich Einfluss auf die Unternehmensstrategie, in welchen Bereichen werden die Ziele erreicht, woran muss gearbeitet werden? Im Interview blicken Gisela von der Aue, Aufsichtsratsvorsitzende, Jörg Franzen, Vorsitzender des Vorstandes und Christian Wilkens, Mitglied des Vorstandes zurück und voraus.

Welches Fazit ziehen Sie für  
das vergangene Jahr?

## **Gisela von der Aue**

Die Entwicklung der GESOBAU im vergangenen Geschäftsjahr war sehr erfreulich: Das Unternehmen ist gesund gewachsen, mit der richtigen Balance zwischen sozialer Verantwortung und Rentabilität. Auch deshalb, weil wir in Aufsichtsrat und Geschäftsleitung sehr eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet haben.

2016 war ein erfolgreiches Jahr  
für die GESOBAU. Welche  
Meilensteine haben das Jahr  
besonders geprägt?

## **Jörg Franzen**

Für uns gab es im Geschäftsjahr 2016 ganz besonders zwei Themen: den Auftakt und den Abschluss umfassender Neubau- und Modernisierungsprojekte. 2014 haben wir unsere Neubauoffensive gestartet – mit dem Ziel bis 2026 auf 52.000 Wohnungen zu wachsen. Diesem Ziel sind wir im vergangenen Jahr wieder ein großes Stück nähergekommen. Mit dem Spatenstich in der Mendelstraße in Pankow haben wir das bislang größte Neubauprojekt in unserer Unternehmensgeschichte initiiert. Ein weiterer wichtiger Meilenstein: Im Mai konnten wir den Abschluss der Modernisierungsarbeiten im Märkischen Viertel feiern. Zukunftsfähigen, nachhaltigen und günstigen Wohnraum zu schaffen – dieses Ziel haben wir hier nach acht Jahren in 2016 termin- und budgetgerecht erreicht.

Das Mietenbündnis ist Ende 2016 ausgelaufen, das Wohnraumversorgungsgesetz seit einem Jahr in Kraft. Was bedeutet das für die GESOBAU?

**Christian Wilkens**

Das neue Wohnraumversorgungsgesetz hat die Ideen und Regelungen des Mietenbündnisses im Wesentlichen aufgegriffen: Es regelt die soziale Wohnraumversorgung in Berlin. Eine wichtige Neuerung ist die Partizipation der Mieter, die wir sehr begrüßen. Hier wurde eine Grundlage geschaffen, die Mieter über ihre Vertreter aktiv in unternehmerische Entscheidungen einzubeziehen. Wie das in der Zusammenarbeit konkret aussieht, das wird auch das kommende Jahr zeigen. Für uns bietet sich dadurch die Chance, noch enger an den Bedürfnissen unserer Kunden zu sein.

Wofür stehen die Mieterräte der GESOBAU und welchen Stellenwert nehmen sie ein?

**Gisela von der Aue**

Der gewählte Mieterrat der GESOBAU beschäftigt sich mit unseren Planungen zu Modernisierung und Neubau, bringt sich in die Stadt- und Quartiersentwicklung ein und arbeitet mit den langjährig etablierten Mieterbeiräten in den Wohngebieten zusammen. Ein Mitglied des Mieterrates ist nun auch als stimmberechtigtes Mitglied im Aufsichtsrat vertreten. Die Mieter erhalten dadurch mehr Mitsprache bei unternehmerischen Entscheidungen. Für uns als Wohnungsunternehmen, das seine gesellschaftliche Verantwortung wahrnimmt, ist das ein sehr wichtiges Gremium.

Wie schätzen Sie die Entwicklung der Berliner Immobilienwirtschaft ein und welche Rolle spielt dabei die GESOBAU?

**Jörg Franzen**

Die positive Entwicklung, welche die Berliner Wirtschaft seit Jahren nimmt, setzt sich weiter fort. Berlin ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort – auch dank verfügbarer Immobilien in unterschiedlichen Lagen. Mit dem wirtschaftlichen Wachstum geht auch das der Bevölkerung einher und damit steigt die Nachfrage insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum. Als städtisches Unternehmen sind wir dafür verantwortlich, uns auch diesen Herausforderungen zu stellen. Die GESOBAU baut vor allem für Normalverdiener und Einkommensschwächere. Damit leisten wir unseren aktiven Beitrag bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Modernisierung des Märkischen Viertels wurde 2016 nach acht Jahren abgeschlossen. Wie setzt die GESOBAU ihre Modernisierungsstrategie fort?

**Christian Wilkens**

Mit mehr als 13.500 Wohnungen haben wir im Märkischen Viertel das größte energetische Modernisierungsprojekt im deutschen Wohnungsbau abgeschlossen. Darauf sind wir stolz. Aber unsere Arbeit geht weiter. Wir wollen das Viertel beständig weiterentwickeln, zum Beispiel mit dem Projekt „Zukunftswerkstatt Märkisches Viertel 2030“, welches für das neue Geschäftsjahr geplant ist. In Pankow, Weißensee, Wedding und Wilmersdorf planen wir viele kleinteilige Modernisierungsprojekte. Bis 2021 werden insgesamt 510 Millionen Euro für Modernisierung im Bestand eingeplant. Unser Schwerpunkt in 2017 und den folgenden Jahren liegt jedoch auf den Neubauprojekten.

Sie erwähnten es bereits: Im September 2016 haben Sie das bisher größte Neubauprojekt der GESOBAU gestartet. Welche Ziele formulieren Sie für Ihre Wachstumsstrategie?

**Jörg Franzen**

Bis Ende 2018 entstehen in der Mendelstraße in Pankow 351 neue Wohnungen – bezahlbarer Wohnraum, den Berlin dringend braucht. Zwei Drittel unseres gesamten Wohnungszuwachses entstehen im Neubau, ein weiteres Drittel durch den Ankauf von Bestandswohnungen. Unsere Investitionsplanung sieht bis 2021 ein Volumen von 761 Millionen Euro für Neubau und Projektankäufe vor.

Die „Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge“ (MUF) sind Teil der Wachstumsstrategie. Welchen langfristigen Plan verfolgt die GESOBAU bei der Unterbringung und Versorgung von Geflüchteten?

**Gisela von der Aue**

2017 werden wir mit dem Bau von zwei sogenannten MUFs beginnen: Eine davon entsteht im Märkischen Viertel, eine in Weißensee. Das langfristige Ziel ist es, die Geflüchteten in normalen Wohnungen unterzubringen und sie so nicht nur in die Quartiere, sondern auch in die Gesellschaft zu integrieren.

Berlin befindet sich stetig im Wandel. Wie reagieren Sie als kommunales Wohnungsunternehmen auf den demographischen Wandel?

**Jörg Franzen**

Wir nehmen die Entwicklungen sehr ernst, unsere Gesellschaft befindet sich bereits im Wandel: Mit dem wachsenden Alter der Bevölkerung steigt auch der Bedarf an entsprechendem Wohnraum und infrastrukturellen Lösungen. Mit Modellprojekten wie „Pflege@Quartier“ im Märkischen Viertel und unseren Senioreninfotheken begegnen wir diesen Herausforderungen. Darüber hinaus prüfen wir, inwieweit Smart Home Lösungen dazu beitragen können, dass Menschen so lange wie möglich in der eigenen Wohnung leben können.

Welche Perspektiven ergeben sich für die GESOBAU und das kommende Geschäftsjahr?

**Jörg Franzen**

Die umfangreichen Investitionen in die Wohnungsbestände sind Teil unserer strategischen Ausrichtung und wirken sich in den kommenden Jahren positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus. Für ein gesundes Wachstum sind unsere Maßnahmen sowohl im Neubau als auch bei Bestandsankäufen ökologisch und ökonomisch nachhaltig ausgerichtet.

**Christian Wilkens**

Für 2017 rechnen wir deshalb erneut mit einer Umsatzsteigerung von mehr als drei Prozent, wobei ein großer Anteil dieser Umsatzsteigerung aus unseren Neubauten stammt. Und wir gehen auch für die kommenden Geschäftsjahre von einem stetig steigenden Umsatz sowie positiven Jahresergebnis aus. Das ist nur möglich, weil alle Mitarbeiter der GESOBAU gemeinschaftlich daran arbeiten, diese Ziele zu erreichen – mit Engagement, vollem Einsatz und guten Ideen.

Die GESOBAU hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Gesellschaft und das Leben in Berlin mitzugestalten. Wie sieht das konkret aus?

**Jörg Franzen**

Wir erhalten die soziale Mischung in den Quartieren, indem wir nicht nur für Empfänger von Transferleistungen bauen, sondern auch günstige Angebote für Normalverdiener schaffen. Dazu gehört aber auch, dass wir als städtisches Unternehmen die Baukosten bei unseren Neubauprojekten optimieren und nachhaltig bauen – städtebaulich und architektonisch.

Als kommunales Wohnungsunternehmen sorgt die GESOBAU für lebenswerte Quartiere. Was bedeutet für Sie „lebenswert“?

**Gisela von der Aue**

Lebenswert ist für mich eng mit Zufriedenheit verknüpft und Zufriedenheit bei unseren Kunden entsteht aus mehreren Gründen: Dazu gehört neben den technischen und baulichen Gegebenheiten auch die soziale Infrastruktur. Ein grünes und schönes Wohnumfeld, ein guter Kundenservice, soziale Angebote im Alltag und intakte Nachbarschaften: Das ist das Gesamtpaket, das wir bei der GESOBAU als unsere Aufgabe verstehen – und das macht aus Mietern zufriedene Kunden.

# Ein Leben, eine Wohnung – gemeinsam alt werden

Berlin wächst, schnell und dynamisch und bleibt jung – zumindest im nationalen Vergleich. Doch der Megatrend des demografischen Wandels spielt auch in der Hauptstadt eine immer größer werdende Rolle. Und er stellt neue Anforderungen, vor allem an die Gestaltung von Wohnraum. Für ein junges Paar aus Weißensee ist das noch Zukunftsmusik. Umso wichtiger, dass es Lösungen gibt, damit sie sich auch im hohen Alter ihre Selbstständigkeit in den eigenen vier Wänden erhalten.

Buchstäblich das Herzstück des Ortsteils Weißensee ist der namensgebende See, der den Charakter des Quartiers prägt: grün und ruhig. „Für mich ist Weißensee ein Harmonie-Nest“, lacht Anne. Die 27-Jährige ist in Weißensee geboren und aufgewachsen, ihre ganze Familie lebt hier. Für die junge Floristin ist der familiäre Zusammenhalt besonders wichtig, für sie kam zum Wohnen deshalb kein anderes Quartier in Frage. Vor zwei Jahren zog ihr Freund Stefan zu ihr. „Ich mag die ruhige und unaufgeregte Atmosphäre hier“, erzählt der 29-Jährige.

Mit rund 6.600 Einwohnern pro Quadratkilometer ist Weißensee als einer von 13 Ortsteilen Pankows vergleichsweise dünn besiedelt – im angrenzenden Prenzlauer Berg sind es mehr als doppelt so viele. Die GESOBAU ist mit mehr als 7.000 Mieteinheiten die größte Vermieterin im Quartier. Stefan arbeitet als Empfangschef in einem Hotel in Mitte. „Ich habe schon bei den unterschiedlichsten Vermietern gewohnt, die GESOBAU ist einfach am meisten präsent. Wir sind froh, dass auch die neue Wohnung eine GESOBAU-Wohnung ist“, erklärt er.

Denn so wohl sich das junge Paar in der Zweizimmer-Wohnung fühlt, auf Dauer wird sie zu klein werden: Die beiden erwarten Nachwuchs. Darum heißt es jetzt Kisten packen, beim Umzug geht es nur einige Straßen weiter, in eine ruhige Nebenstraße in der Nähe des Weißen Sees. „Hier werden wir einen Raum mehr haben, eine größere Küche und die Wohnung ist insgesamt sehr schön hell“, freut sich Anne schon jetzt. Die gemeinsame Vorfreude ist groß, auf die neue Wohnung und vor allem auf das Baby. „Für uns ist der demografische Wandel in Weißensee nicht direkt spürbar“, sagt Stefan. „Die Bewohnerstruktur ist hier aber sehr gemischt, es gibt junge Paare, viele Familien, aber auch ältere Mieter.“

2050 wird es in Deutschland mehr als doppelt so viele ältere wie junge Menschen geben. Die GESOBAU reagiert aktiv auf diese Entwicklung: Gemeinsam mit der AOK Nordost hat sie beispielsweise das Projekt „Pflege@Quartier“ ins Leben gerufen, um innovative Lösungen zu entwickeln, wie die Selbstständigkeit im Alter durch entsprechende Wohnkonzepte erhalten werden kann. Anne und Stefan wollen vor allem eines: gemeinsam alt werden. Das Wohnumfeld in Weißensee bietet ihnen eine familiengerechte Infrastruktur, der Grundriss ihrer Wohnung ist auf die Bedürfnisse von Kindern zugeschnitten. Vielleicht werden sie deshalb auch zusammen mit der GESOBAU alt – die Möglichkeiten dazu sind schon heute gegeben.

# 500



Meter sind die nächsten Einkaufsmöglichkeiten maximal von den Wohnungen entfernt, die nach dem Konzept für Seniorenwohnen gestaltet sind.



## 2013

eröffnete die GESOBAU die erste Senioren-Infothek im Märkischen Viertel. Seit 2016 gibt es eine solche Informations- und Begegnungsstätte auch in Weißensee.



## Jeder 5.

GESOBAU-Mieter kann sich Wohnen im Alter in einem generationsübergreifenden Wohnprojekt vorstellen.

„Wir sind sehr froh, dass wir mit der GESOBAU eine neue Wohnung gefunden haben, die zu unseren wachsenden Ansprüchen passt.“



# Beständigkeit im Wandel

1963 als erste große Neubausiedlung in West-Berlin gebaut, heute die größte Niedrigenergiesiedlung Deutschlands: das Märkische Viertel. Ende 2015 hat die GESOBAU ihre Modernisierungsarbeiten an 13.532 Wohnungen abgeschlossen. In einer davon leben Penny und Norbert: Fast 40 Jahre ist es her, dass sie ihre GESOBAU-Wohnung im Märkischen Viertel bezogen haben. Seitdem hat sich viel verändert. Das Ehepaar ist geblieben und hat die Entwicklung des Viertels miterlebt.

Das Märkische Viertel am östlichen Rand von Reinickendorf ist das Zuhause von rund 40.000 Berlinern. Mehr als 30.000 Menschen leben dort in Wohnungen der GESOBAU – Penny und Norbert sind zwei von ihnen. 1978 zog das Ehepaar in die Atelierwohnung am Senftenberger Ring, kurz darauf kamen ihre beiden Kinder auf die Welt. „Unsere Kinder sehen asiatisch aus und wirkten damals besonders exotisch hier im Viertel. Heute ist das nichts Ungewöhnliches mehr, sondern die Regel“, erzählt Norbert. Die kulturelle Vielfalt ist groß: 110 verschiedene Nationalitäten leben im Märkischen Viertel.

Ihre Wohnung ist der ausschlaggebende Grund, warum das Paar noch immer im Märkischen Viertel lebt. Sie befindet sich im 14. Stock, direkt unter dem Dach. Nachbarn gibt es auf dieser Etage nicht – die beiden haben ihr eigenes Haus auf dem Haus und genießen die Privatsphäre. Das Highlight ist das Wohn- und Esszimmer: Eine deckenhohe Fensterfront erstreckt sich über die gesamte Länge des Raumes, die angrenzende Terrasse gibt den Blick auf das Märkische Viertel frei. Die beiden Kinder sind inzwischen aus dem Haus. „Mit unseren wechselnden Ansprüchen, erst als Familie, dann als Paar, hat sich auch die Wohnung immer wieder verändert“, erzählt der 70-Jährige. Asiatische Dekorationen und Bilder schmücken die Wände der Atelierwohnung und erinnern an die Herkunft seiner Frau.

Die Modernisierungsarbeiten im Märkischen Viertel dauerten insgesamt acht Jahre. Ende 2015 schloss die GESOBAU das bisher größte energetische Modernisierungsprojekt in Deutschland ab und schuf damit eine Vereinbarung von bezahlbaren Mieten und Klimaschutz. Seitdem erstrahlt die ehemalige Nachkriegssiedlung in neuem Glanz und wandelt sich zu einem zukunftsfähigen Quartier für die GESOBAU-Mieter. 2012 wurde auch die knapp 100 Quadratmeter große Atelierwohnung der Eheleute komplett modernisiert und renoviert. Von den sechswöchigen Renovierungsarbeiten ließen sich die beiden nicht vertreiben. Während viele Nachbarn in eine neue Wohnung zogen, blieb Norbert und packte sogar selbst mit an. Dank ihres alten Mietvertrages sind die Kosten auch nach der Modernisierung kaum gestiegen.

„Wir empfinden es als ein Geschenk, dass wir bei der GESOBAU wohnen. Woanders könnten wir uns so eine Wohnung nicht leisten“, berichtet die 72-jährige Penny. Erst heute ist dem Ehepaar wirklich bewusst, wie besonders die Wohnung ist. „Wenn wir können, dann bleiben wir noch 20 Jahre hier wohnen.“

„Dank der GESOBAU haben wir seit so vielen Jahren ein schönes Zuhause.“



# 560.000.000

Euro investierte die GESOBAU  
in die Modernisierung.

# 13.532

Wohnungen wurden  
energetisch modernisiert.



# 39.264

Tonnen CO<sub>2</sub> werden dadurch  
jährlich eingespart.



# Familienleben im Florakiez

Berlin – das sind zwölf Bezirke, 96 offizielle Ortsteile und noch mehr inoffizielle Kieze, die so bunt und vielfältig sind, wie ihre Bewohner. Einer davon ist der „Florakiez“ in Pankow. 427 Wohnungen hat die GESOBAU in diesem Quartier im Bestand, 33 Prozent davon wurden in den vergangenen Jahren modernisiert. Am Rande des Florakiezes wohnt eine junge Familie. Für sie ist ihr Kiez Begegnungsort, Marktplatz, Arbeitsstelle – und Heimat. Deshalb gestalten sie ihn aktiv mit.

„Als ich 1993 in diesen Kiez kam, habe ich mich sofort verliebt.“ Andreas kam mit Anfang 20 für ein Praktikum bei der Jugendförderung von Reinickendorf nach Pankow – und blieb. Seit vier Jahren wohnt er mit seiner Frau Yvonne und inzwischen drei Kindern in der 155 Quadratmeter großen Wohnung in Alt-Pankow, am Rande des Florakiezes. Als vor zwei Jahren Töchterchen Frieda geboren wurde, erwies sich die Wohnung als absoluter Glücksfall für die Familie: Jedes Kind hat sein eigenes Kinderzimmer, es gibt zwei Bäder und eine großzügige Wohnküche. Als langjährige GESOBAU-Mieter kam die Familie mit Hilfe des Mieterbetreuers schnell und unkompliziert an ihre Wunschwohnung. Aber nicht nur wegen der Wohnung fühlen sie sich im Florakiez zu Hause. „Hier ist alles fußläufig zu erreichen, die Kita und Schulen unserer Kinder liegen in unmittelbarer Nähe. Und: Man kennt sich einfach im Florakiez“, erzählt Yvonne.

Der denkmalgeschützte Wohnkomplex von Anfang des 20. Jahrhunderts ist beeindruckend und wurde 2010 vollständig modernisiert: Seitdem leuchtet die Fassade in warmem Gelb. 60 Parteien wohnen hier und machen das Gebäude zu einem „Mehrgenerationenhaus“. Das Herzstück der Immobilie ist der Innenhof, hier gibt es einen Sandkasten und jede Menge Erinnerungen an nachbarschaftliches Miteinander – ob EM-Gucken oder gemeinsames Grillen. Der Hof

ist ein Begegnungsort und genau den wünscht sich Andreas auch für das gesamte Viertel: Ein Kiez. Offen für Alle. Unter diesem Motto hat das Flora-Kiezfest in diesem Jahr bereits zum achten Mal stattgefunden – mit Unterstützung der GESOBAU. Als Organisator des Nachbarschaftsfestes schätzt Andreas vor allem die unkomplizierte Kooperation.

Der 45-Jährige hat die Entwicklung des Ortsteils in den vergangenen Jahren live miterlebt: Pankow war Sanierungs- und Baugebiet, es gab viel Leerstand bei Wohnungen und Gewerbe – das war Anfang der 90er Jahre. Die meisten Baulücken wurden inzwischen geschlossen und umfangreiche Modernisierungen durchgeführt. „Damals wohnten hier noch viele Studenten, mittlerweile sind es mehr Familien.“ Gentrifizierung ist auch hier ein Thema. „Trotzdem ist eine Wohnung in dieser Größenordnung für uns bezahlbar. Die Mieten hier sind sehr fair“, berichtet Andreas. Als Sozialpädagoge und Supervisor ist er seit fünf Jahren selbstständig, seine Praxisräume in der Görschstraße gehören ebenfalls zum Bestand der GESOBAU. „Ich kann durch GESOBAU das machen, was ich machen will. Und ich wünsche mir, dass das so bleibt.“



# 394.816

Einwohner leben in Pankow, Berlins drittem Bezirk, der aus 13 Ortsteilen besteht.



# 8.235

Mieteinheiten verwaltet die GESOBAU in Pankow.



# 5,60

Euro/m<sup>2</sup> kostet die durchschnittliche Miete bei der GESOBAU in dem Teil Pankows, in dem auch die Familie lebt.

„Die GESOBAU ermöglicht, dass nachbarschaftliches Miteinander stattfinden kann.“



# „Es ist besser mit den Menschen zu reden als über sie“

In den vergangenen Monaten kamen mehr als eine Million Geflüchtete nach Deutschland – viele von ihnen sind aktuell in Berlin registriert. Die GESOBAU setzt sich für eine Willkommenskultur in ihren Quartieren ein – das Engagement reicht von der Bereitstellung von Unterkünften bis hin zu Integrationsmaßnahmen wie Sprachkursen. Auch Ibrahim, der vor zehn Jahren aus Syrien in die Hauptstadt kam, engagiert sich für Geflüchtete und unterstützt sie nach ihrer Ankunft in Berlin.

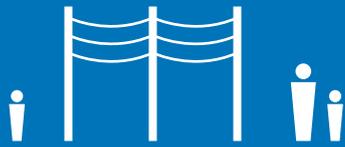
Salam – das ist Arabisch und bedeutet Frieden. Für Ibrahim steckt noch mehr dahinter: Es ist der Name seines Vereins, den er 2011 gründete. Seitdem ist das Vereinslokal in der Buttmanstraße in Wedding Anlaufstelle für Geflüchtete. „Mein Ziel ist es, diese Menschen nach ihrer Ankunft in Deutschland zu unterstützen, dass sie sich in die Gesellschaft integrieren können“, erzählt Ibrahim. Durch Mundpropaganda und vor allem durch die sozialen Medien erfahren Geflüchtete von dem Verein. Die gemeinnützige Einrichtung ist dabei auf Spenden und ehrenamtliche Mitarbeiter angewiesen.

„Mit meiner Arbeit möchte ich Geflüchteten das Ankommen in Deutschland erleichtern und nachhaltige Beziehungen in Berlin fördern.“

Der 38-jährige Ibrahim ist eigentlich promovierter Bio-Statistiker und lebt seit zehn Jahren bei der GESOBAU im Märkischen Viertel, gemeinsam mit seiner Frau und seinen drei Kindern. Mit einem Stipendium kam er 2006 nach Berlin und arbeitete nach seiner Promotion zunächst an der Universität. Heute ist der gebürtige Syrer Bildungsberater im LernLaden in Neukölln. In seinem

Verein vermitteln er und andere ehrenamtliche Helfer Deutschkurse und unterstützen Geflüchtete bei alltäglichen Problemen oder Behördengängen. Für die Wohnungssuche verweisen sie oft an die GESOBAU, die neben Sozialwohnungen auch Notunterkünfte für Geflüchtete in ihrem Bestand hat. „Wir helfen gerne, aber die Menschen müssen auch lernen, dass sie nicht von uns und dem Verein abhängig sind.“

Für eine bessere Integration organisiert Ibrahim regelmäßig Kulturaktivitäten, an denen Syrer und Deutsche teilnehmen – es wird zusammen gegessen, Musik gemacht oder Ausflüge in Berlin unternommen. Auf diese Weise sollen Ängste abgebaut und die beiden Kulturen einander nähergebracht werden. Auch mit dem Nachbarschaftscafé der GESOBAU, das sich in der Buttmanstraße unweit von Salam e. V. befindet, wurden schon gemeinsame Aktivitäten unternommen. „Berlin ist bunt, besonders Wedding“, sagt der gebürtige Syrer. „Die Menschen hier sind offen und auf der Seite der Geflüchteten.“ Für ihn ist Integration ein Akt von beiden Seiten: „Geflüchtete müssen sich willkommen fühlen, damit sie ihren Beitrag leisten.“ Die Arbeit von Salam e. V. spiegelt die Willkommenskultur der Hauptstadt wider, zu der auch die GESOBAU mit ihrem Engagement beiträgt: für mehr Akzeptanz, eine gute Nachbarschaft und ein friedliches Miteinander in den Vierteln Berlins. Damit Geflüchtete eine neue Perspektive in Deutschland erleben.



# 10.000

Euro spendete die GESOBAU für einen neuen Klettergarten, den Geflüchtete für eine Kita in Reinickendorf bauten.



# 60.000

Euro investierte die GESOBAU 2016 in Integrationsprojekte.



# 400

Arbeitsstunden haben die Azubis der GESOBAU beim Projekt „Zeitspenden für Geflüchtete“ eingesetzt.



# Bericht des Aufsichtsrates

## Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

mit diesem Bericht informieren wir über unsere Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016 und das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses. Die uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben haben wir verantwortungsvoll und mit der gebührenden Sorgfalt wahrgenommen. Dabei haben wir den Vorstand bei der Leitung der GESOBAU beratend 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. Planabweichungen beim Geschäftsverlauf 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 der Basis der Berichte des Vorstandes ausführlich erörtert und seinen Beschlussvorschlägen nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt.

## Sitzungen

Im Berichtsjahr fanden vier turnusgemäße und eine außerordentliche Sitzung statt. Die Sitzungen des Aufsichtsrates sind von einem intensiven und offenen Austausch geprägt. Ein Mitglied des Aufsichtsrates hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Aufgrund besonderer Eilbedürftigkeit erfolgten in Abstimmung mit der Vorsitzenden des Aufsichtsrates vier Beschlussfassungen im Umlaufverfahren.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bereiten sich auf anstehende Beschlüsse regelmäßig auch anhand von Unterlagen vor, die der Vorstand vorab zur Verfügung stellt. Dabei wurden sie von den jeweils zuständigen Ausschüssen unterstützt. Die Aufsichtsratsitzungen werden zudem von den Arbeitnehmervertretern in Gesprächen mit dem Vorstand vorbereitet.

## Information durch den Vorstand

Über die wichtigsten Indikatoren der Geschäftsentwicklung und bestehende Risiken unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat anhand schriftlicher Quartalsberichte. Zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse wurde die Aufsichtsratsvorsitzende ausführlich unterrichtet. Hierbei wurde die Strategie des Unternehmens besprochen, wie auch die aktuelle Geschäftsentwicklung und -lage, das Risikomanagement, Fragen der Compliance sowie wesentliche Einzelthemen und bevorstehende bedeutsame Entscheidungen erörtert.

Die positiven Ergebnisse der vom Vorstand umgesetzten und vom Aufsichtsrat nachdrücklich unterstützten Modernisierungs- und Wachstumsstrategie sind deutlich sichtbar: Die GESOBAU setzte ihren Kurs des profitablen Wachstums in 2016 erfolgreich fort.

## Spezifische Themen

Im besonderen Fokus des Aufsichtsrates standen im Geschäftsjahr 2016 die folgenden Themen: die Wachstumsstrategie der GESOBAU, die Mietenpolitik, das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz, die Wohnungsbauförderung in Berlin, die Erbringung von Messdiensten in Eigenregie, die Entwicklung und Erschließung der „Elisabeth-Aue“ in Berlin-Pankow für Zwecke einer Wohnbebauung in Zusammenarbeit mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Ankauf und Neubau von Wohnungen sowie die Entwicklung der Baukosten in Berlin. Darüber hinaus wurden Vertragsabschlüsse mit besonderer Bedeutung für das Unternehmen, die umfangreiche Modernisierungstätigkeit, Finanzierungsfragen, Integrationsthemen, die Erstellung von Gemeinschaftsunterkünften für geflüchtete Menschen und Fragen der Jahreserfolgsvergütung des Vorstandes behandelt.

## 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 als sehr gut befunden. Interessenkonflikte zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat gab es nicht.

Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) bestätigte der GESOBAU im Jahr 2013 mit der Erstzertifizierung des Compliance-Managements eine gelungene Implementierung des ICG-zertifizierten Wertemanagements in ihre Geschäftsprozesse. Die Compliance-Regelungen stellen neben einem einheitlichen Wertemaßstab auch einen normativen Handlungsrahmen für alle Mitarbeiter sowie für den Vorstand und den Aufsichtsrat der Gesellschaft dar. Nach einer weiteren Auditierung im Jahr 2014 ist für das Geschäftsjahr 2017 das Abschluss-Audit nach dem ICG-Standard vorgesehen. Wir begrüßen diese Zertifizierung.

Das Wertemanagement-System ist integraler Bestandteil einer funktionierenden Compliance-Organisation. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2015 eine breit angelegte Grundwertediskussion im Unternehmen geführt. Es wurden sowohl extern moderierte Workshops auf Bereichsebene als auch bereichsübergreifende durchgeführt. Im Ergebnis der Workshops wurden die wesentlichen Grundwerte der GESOBAU identifiziert: Professionalität, Wirtschaftlichkeit, Wertschätzung, Ehrlichkeit, Nachhaltigkeit, Verantwortung, Transparenz und Vertrauen. Die Grundwerte der GESOBAU sind die Basis unserer Identität. Sie prägen unsere Persönlichkeit und sind entscheidend für unser Zusammenleben und unsere Kultur. Sie bringen zum Ausdruck, was wir für richtig und wichtig erachten.

## Sitzungen der Ausschüsse

Der Finanz- und Grundstücksausschuss tagte im Berichtszeitraum in zwei regulären Sitzungen. Im Fokus standen neben der umfangreichen Modernisierungstätigkeit vor allem die Wachstumsstrategie der Gesellschaft, die Mietenpolitik unter Beachtung des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung, der Kauf von Wohnungsbeständen bzw. der Neubau von Wohnanlagen zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, die Berliner Wohnungsbauförderung, Bilanzierungs- und Finanzierungsfragen inkl. Zinssicherungsstrategien sowie die Vergabe des Wirtschaftsprüfermandates.

Der Personalausschuss beschäftigte sich in zwei regulären Sitzungen mit der Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2017 über eine variable Zieltantieme sowie der Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2015 für Mitglieder des Vorstandes.

## Jahresabschluss festgestellt

Bei der ordentlichen Hauptversammlung am 24. März 2016 wurde die PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, mit Sitz in Frankfurt am Main zum Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 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 Bilanzgewinnes haben uns rechtzeitig vorgelegen.

In der Aufsichtsratssitzung am 30. März 2017 in Gegenwart der Wirtschaftsprüfer, die über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Arbeit noch einmal berichteten, haben wir diese umfassend behandelt. In dieser Sitzung hat zudem der Vorstand den Abschluss erläutert sowie 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 PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und bestätigt. Eine entsprechende Befassung des Aufsichtsrates ergab keine Einwände.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 zu entlasten.

## 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.

## Wechsel in den Organen

Im Vorstand und im Aufsichtsrat gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen.

## Dank

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeitern für ihren persönlichen Beitrag zu einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2016.

Berlin, 30. März 2017

Für den Aufsichtsrat



Gisela von der Aue  
Vorsitzende

## Gremien des Aufsichtsrates

### Personalausschuss

Frau Gisela von der Aue (Vorsitzende)  
Herr Oliver Rohbeck  
Frau Anja Scholze

### Finanz- und Grundstücksausschuss

Herr Thomas Brand (Vorsitzender)  
Herr Dieter Cordes  
Frau Birgit Galley  
Herr Oliver Rohbeck  
Frau Ramona Senier

# Lagebericht der GESOBAU AG

## Das Unternehmen

### Geschäftstätigkeit und Organisation

Die GESOBAU AG (nachfolgend GESOBAU) ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen mit dem Ziel, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum im Berliner Norden zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig die wirtschaftliche Solidität der Gesellschaft zu gewährleisten. Kerngeschäft ist die nachhaltige Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände sowie der damit verbundenen Gewerbeobjekte. Durch umfassende Neubautätigkeit werden die Bestände erheblich ausgeweitet.

Zum 31. Dezember 2016 bewirtschaftete die GESOBAU insgesamt 40.731 Wohnungen (davon 2.343 Wohnungen in Tochtergesellschaften). Der Wohnungsbestand stieg um 302 Wohnungen, insbesondere durch Neubau (207 Wohnungen).

Das Geschäftsjahr 2016 wurde mit einem Bilanzgewinn von 38,8 Mio. € sehr erfolgreich abgeschlossen. Die für das Jahr 2016 geplanten Umsatzerlöse und der Bilanzgewinn wurden damit deutlich übertroffen. Die GESOBAU investierte 128,0 Mio. € in das Sachanlagevermögen.

Als städtisches Wohnungsunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in der dynamisch wachsenden Stadt Berlin auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und lebendige Nachbarschaften zu erhalten. Die 60er-Jahre-Großsiedlung „Märkisches Viertel“ ist ihre markanteste Einzelbestandsmarke, deren Umbau zur Niedrigenergiesiedlung mit einem Festakt am 25. Mai 2016 nach acht Jahren Bauzeit feierlich beendet wurde. Zukunftsfähig, nachhaltig und günstig wohnen – so lautete die erfolgreich erreichte Zielvorgabe der energetischen Modernisierung des Märkischen Viertels.

Im Jahr 2014 startete die GESOBAU ihre Neubauoffensive und erweitert ihren Wohnungsbestand zusätzlich durch Ankauf. Bis zum Jahr 2026 soll der Wohnungsbestand planmäßig auf ca. 52.000 Wohnungen anwachsen. Derzeit befinden sich 6.915 Neubauwohnungen in verschiedenen Planungs- und Umsetzungsstadien.

Seit dem 01. Januar 2016 gilt für die GESOBAU das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln). Als besondere Ziele gelten der Wohnungsneubau, die Instandhaltung und Instandsetzung, die Modernisierung bestehenden Wohnraums sowie der Ankauf von geförderten und nicht geförderten Wohnungen, um mit einem ausreichenden Wohnraumangebot zu sozialverträglichen Mieten beizutragen.

### Mitarbeiter

Die GESOBAU beschäftigte zum Bilanzstichtag 304 Mitarbeiter (Vorjahr: 287). Der Anteil der Frauen liegt bei 64,6 %, der Anteil der Schwerbehinderten bei 3,9 %. Mit einer Auszubildendenquote von 12,2 % investiert das Unternehmen zielgerichtet in den Nachwuchs: Am Jahresende 2016 waren 37 Auszubildende und Studierende bei der GESOBAU beschäftigt. Mit einem hohen Engagement für die Ausbildung junger Menschen sichert sich das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten

Nachwuchskräften. Der Vorstand begrüßt ausdrücklich die Teilnahme von Mitarbeitern an Seminaren und Schulungen zur Fortbildung und Aktualisierung des Wissensstandes.

Seit dem 01. Januar 2016 gilt eine Geschlechterquote von 30 % für neu zu besetzende Aufsichtsratsposten in börsennotierten und voll mitbestimmten Unternehmen. Auch die GESOBAU hat sich verpflichtet, eigene Zielgrößen zur Erhöhung des Frauenanteils im Aufsichtsrat, dem Vorstand und der obersten Managementebene zu setzen. In der GESOBAU werden derzeit 51,6 % der Führungspositionen von Frauen wahrgenommen.

Der Personalaufwand lag aufgrund tariflicher Lohn- und Gehaltsanpassungen und steigender Personalzahlen im Geschäftsjahr 2016 mit 17,3 Mio. € um 3,8 % über dem Vorjahresniveau.

## Nachhaltigkeit

In der Unternehmenskultur und strategischen Ausrichtung des Unternehmens ist fest verankert, einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung der Region zu leisten und dabei negative Auswirkungen für Umwelt, Menschen und Gesellschaft möglichst gering zu halten. Dies ist eng mit unserem Auftrag der kommunalen Daseinsvorsorge und Entwicklung verbunden. Auch im Geschäftsjahr 2016 waren sämtliche Prozesse, Maßnahmen und Initiativen in allen Handlungsfeldern nachhaltig ausgelegt. Die unterschiedlichen Aspekte unseres Nachhaltigkeitsmanagements werden konkret und operativ im gesamten Unternehmen beachtet. Die Herausforderung besteht dabei darin, den ökonomischen Erfolg mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verträglichkeit in Einklang zu bringen. Die Kunden und auch die interessierte Berliner Öffentlichkeit profitieren in vielfältigster Weise vom Nachhaltigkeitsengagement der GESOBAU. Die Aspekte und Ergebnisse des nachhaltigen Engagements der GESOBAU insbesondere im Bereich Klimaschutz und soziales Engagement in der Wohnungswirtschaft wurden bereits zum sechsten Mal in einem Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert.

## Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng und vertrauensvoll im Interesse des Unternehmens zusammen. Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern; der Aufsichtsrat aus neun, von denen drei von den Mitarbeitern 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, aus wie vielen Mitgliedern sich der Vorstand zusammensetzt. Ebenso erlässt der Aufsichtsrat 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.

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

Die zur Beschlussfassung notwendigen Unterlagen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrates spätestens drei 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 nur in den Fällen Gebrauch gemacht, die besonders eilbedürftig sind.

Insbesondere die Vorsitzende des Aufsichtsrates trifft sich regelmäßig mit dem Vorstand, um aktuelle Fragen zu erörtern. Darüber hinaus informiert der Vorstand die Aufsichtsratsvorsitzende 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. Der Finanz- und Grundstücksausschuss hat die Aufgabe, den Aufsichtsrat bei der Wahrnehmung seiner Überwachungsfunktionen, insbesondere hinsichtlich der Rechnungslegung, zu unterstützen. Der Finanz- und Grundstücksausschuss übernimmt auch die Funktion des Prüfungsausschusses.

## Wechsel in den Organen

Im Vorstand und dem 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 2016 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 2016 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 2016 hinaus wurden im Berichtsjahr keine weiteren Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des Landes Berlin und der mit ihm verbundenen Unternehmen getroffen noch unterlassen.“

## Rahmen- bedingungen

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage 2016 war gekennzeichnet durch ein solides Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr. In 2015 war das BIP in ähnlicher Größenordnung gewachsen (+1,7 %).

Im Jahresdurchschnitt waren in 2016 ca. 43,4 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig, was nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes einem Anstieg um 1,0 % zum Vorjahr entspricht. Der seit über zehn Jahren anhaltende Trend des Anstiegs der Erwerbstätigkeit setzt sich damit weiter fort. Die Zunahme der Erwerbstätigen im Jahr 2016 fiel sogar höher aus als im Vorjahr (+0,9 %). Berlin weist seit fast fünf Jahren die höchsten Zuwachszahlen aus: In 2016 stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin um 2,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In Deutschland blieb die Arbeitslosenquote mit 5,8 % im Dezember 2016 unter dem Vorjahreswert (6,1 %); in Berlin lag sie bei 7,5 %. Zum Ende des Jahres waren nur rd. 1,7 Millionen Menschen mit Wohnsitz in Deutschland erwerbslos.

Im Jahr 2016 erreichte der durch die Europäische Zentralbank (EZB) festgelegte Leitzins einen historischen Tiefstand von 0,00 %. Die im März 2016 vom EZB-Rat beschlossene Zinssenkung erfolgte vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsrate bzw. mit dem Ziel, die Konjunktur in der Eurozone weiter zu stabilisieren.

### Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die deutsche Immobilienwirtschaft ist und bleibt stabil. Eine enorme Herausforderung für die Branche ist die regional differenzierte Bevölkerungsentwicklung. Aktuell bestimmen die öffentlichen Diskussionen über Angebotsengpässe insbesondere preisgünstiger Wohnungen in den dynamischen und wirtschaftsstarken Städten und Regionen. Dabei dürfen allerdings die weiteren wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen – gerade auch in den ausgeglichenen und den schrumpfenden Regionen – nicht aus dem Blick geraten. Die Anpassung der Bestände an die energie- und klimapolitischen Erfordernisse, die altersgerechte Modernisierung für ein selbstbestimmtes Wohnen von Senioren, aber auch der Umgang mit leerstehenden Gebäuden sind zentrale Themen für eine zukunftsfeste Wohnungsversorgung in Deutschland.

### Die Situation der Wohnungswirtschaft in Berlin

Seit Jahren steigt die Wohnungsnachfrage in Berlin kräftig. Der Anstieg basiert vornehmlich auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltzahlen. Zum 31. Dezember 2015 zählte das Land Berlin 3.610.156 Einwohner und damit knapp 48.000 mehr als im Vorjahr.

Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ist die Einwohnerzahl Berlins im ersten Halbjahr 2016 gegenüber dem 31. Dezember 2015 erneut um rd. 42.800 gestiegen und lag zum 30. Juni 2016 gemäß dem Einwohnerregister bei rd. 3.653.000. Damit wuchs die Einwohnerzahl Berlins im ersten Halbjahr 2016 fast so stark, wie seit 2011 jeweils im ganzen Jahr. Dieser Anstieg begründet sich vor allem in dem Zuzug

von Personen aus dem Ausland und resultiert dabei auch aus dem Nachholeffekt bei der Registrierung. Trotz des Zuzugs setzt sich der demografische Wandel in Berlin fort. So stieg in den letzten 20 Jahren die Zahl der Einwohner im Alter von 65 und mehr Jahren um rd. 47 %. Mitte 2016 lag der Anteil der über 65-jährigen bei 19 %.

Als Reaktion auf die erhöhte Wohnungsnachfrage zeigt sich deutschlandweit ein Anstieg der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude. Von Januar bis Oktober 2016 wurden in Deutschland 308.700 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einem Anstieg um 23,4 %. Gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg stieg die Anzahl der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude in Berlin bis einschließlich November 2016 um 3,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen und die daraus resultierende Zunahme der Bautätigkeit bewirkten 2016 einen erneuten Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden. In Berlin stiegen die Baupreise für Wohnungen in 2016 um durchschnittlich 2,5 % gegenüber 2015.

Das Einwohner- und Wirtschaftswachstum Berlins beeinflusst auch die Entwicklung der Mieten deutlich. Laut „Wohnmarktreport Berlin 2017“ der Berlin Hyp AG/CBRE GmbH sind Berlins Neuvermietungsangebote im Jahr 2014 im Mittelwert (Median) pro Quadratmeter um 5,8 % gestiegen. 2015 stiegen sie um 2,3 % und bis September 2016 erneut um 5,6 % auf 9,00 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Der Berliner Wohnungsmarkt verzeichnete in den letzten Jahren einen deutlichen Rückgang des Leerstandes sowie eine anhaltend positive Mietentwicklung. Gründe dafür sind sowohl die demografische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt als auch die gestiegene Neubauleistung, die jedoch angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums nach wie vor zu niedrig ist.

## Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2016 konnte mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 38,8 Mio. € erfolgreich abgeschlossen werden. Der im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016 geplante Bilanzgewinn wurde damit deutlich übertroffen. Das Kerngeschäft, die nachhaltige Bewirtschaftung der eigenen Wohnimmobilien, verläuft weiterhin sehr positiv. Dabei haben die Zufriedenheit der Mieter sowie die Reduzierung von Fluktuation und Leerständen eine hohe Priorität. Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände entsprechen der strategischen Ausrichtung der GESOBAU und werden auch in Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum sorgen und sich so positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

## Ertragslage

### Mieterlöse gestiegen

Der Gesamtumsatz der GESOBAU stieg im Geschäftsjahr 2016 um 5,8 % von 232,8 Mio. € auf 246,1 Mio. €. Dabei konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 5,9 % (+13,6 Mio. €) gesteigert werden. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens sanken um 0,4 Mio. €.

Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen erhöhten sich von 162,0 Mio. € auf 170,2 Mio. €. Die Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche stieg um 3,9 % von durchschnittlich 5,48 €/m<sup>2</sup>/mtl. auf 5,70 €/m<sup>2</sup>/mtl. Der Anstieg resultiert insbesondere aus Bestandszugängen, aus Mietsteigerungen nach Modernisierungen, aus höheren Neuvertragsmieten sowie aus Mietsteigerungen im Bestand.

Die Mieterlöse aus Gewerbe- und sonstigen Mieteinheiten lagen im Berichtsjahr leicht über dem Vorjahresniveau.

Der durchschnittliche Wohnungsleerstand lag mit 2,8 % unter dem Vorjahreswert. Da insbesondere die zu gewährenden Mietminderungen während der Modernisierungsmaßnahmen in 2016 geringer ausgefallen sind als im Vorjahr, sind auch die Erlösschmälerungen deutlich gesunken.

Aus dem Verkauf von Immobilien aus dem Umlaufvermögen wurden 0,1 Mio. € an Umsatzerlösen (Vorjahr: 0,5 Mio. €) erzielt. Diese betreffen den Verkauf von nicht betriebsnotwendigen unbebauten Baulandparzellen im Land Brandenburg.

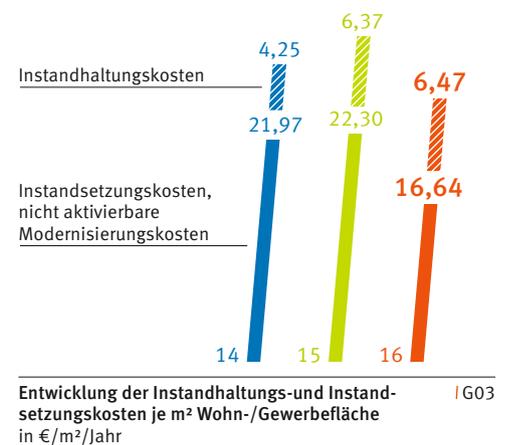
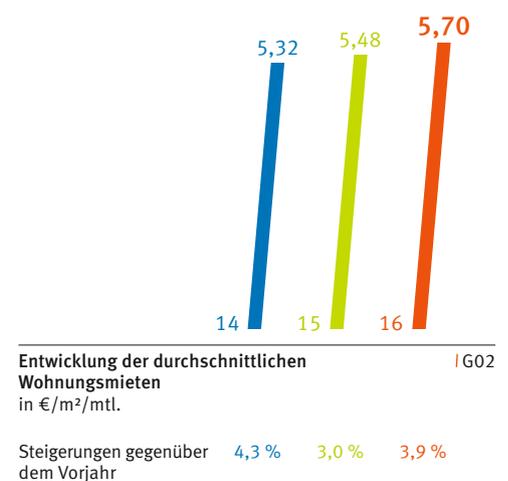
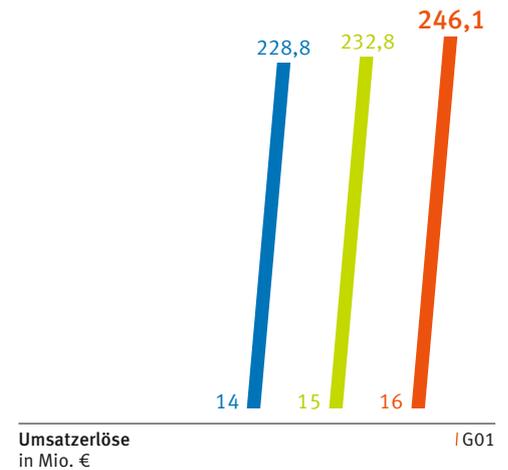
### Sonstige betriebliche Erträge

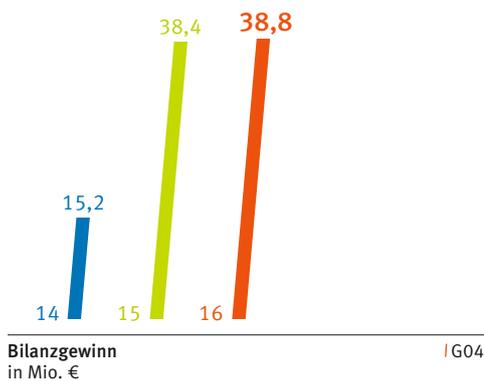
Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 24,5 Mio. € (Vorjahr: 78,6 Mio. €) resultieren aus Auflösungen von Rückstellungen, aus der Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungsposten, aus gewährten Tilgungszuschüssen, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie aus sonstigen periodenfremden Erträgen. Im Vorjahr waren Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 55,7 Mio. € enthalten.

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gesunken

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr um 8,7 % von 152,5 Mio. € auf 139,3 Mio. € gesunken. Zentrale Ursachen hierfür sind geringere nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten. Die Betriebskosten und 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 wertsteigernden Ausgaben für Modernisierungen liegt die Gesellschaft weiterhin ganz erheblich über dem Durchschnitt ihrer Wettbewerber.





### Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen

Bei einem stetigen Anstieg der planmäßigen Abschreibungen aufgrund der im Rahmen der Komplettmodernisierung zu aktivierenden Modernisierungskosten sowie der Neubaugänge wurden im Berichtsjahr laufende Abschreibungen in Höhe von 33,2 Mio. € (Vorjahr: 29,8 Mio. €) vorgenommen. Darüber hinaus erfolgten gem. § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen im Anlagenbestand.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2016 stieg der Gesamtbetrag der sonstigen betrieblichen Aufwendungen leicht von 10,6 Mio. € im Vorjahr auf 11,1 Mio. €. Darin enthalten sind Verwaltungskosten mit 8,1 Mio. € (Vorjahr: 7,5 Mio. €), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Zuführungen zu den sonstigen Rückstellungen.

### Nettokreditbestand und Zinsaufwand

Der Nettokreditbestand erhöhte sich im Berichtsjahr von 940,1 Mio. € im Vorjahr auf 1.011,1 Mio. €. Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen die Finanzierung der umfassenden Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Der Zinsaufwand konnte auch aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus gesenkt werden. Der Nettozinsaufwand sank im Geschäftsjahr von 27,0 Mio. € auf 26,4 Mio. €.

### Positiver Bilanzgewinn

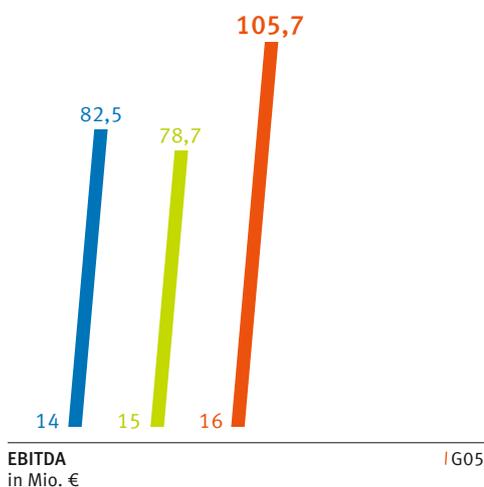
Das Jahr 2016 war wiederum von großem wirtschaftlichem Erfolg geprägt. Bei Gesamtinvestitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 128,0 Mio. € steigerte das Unternehmen den Bilanzgewinn auf 38,8 Mio. € im Vergleich zu 38,4 Mio. € im Vorjahr.

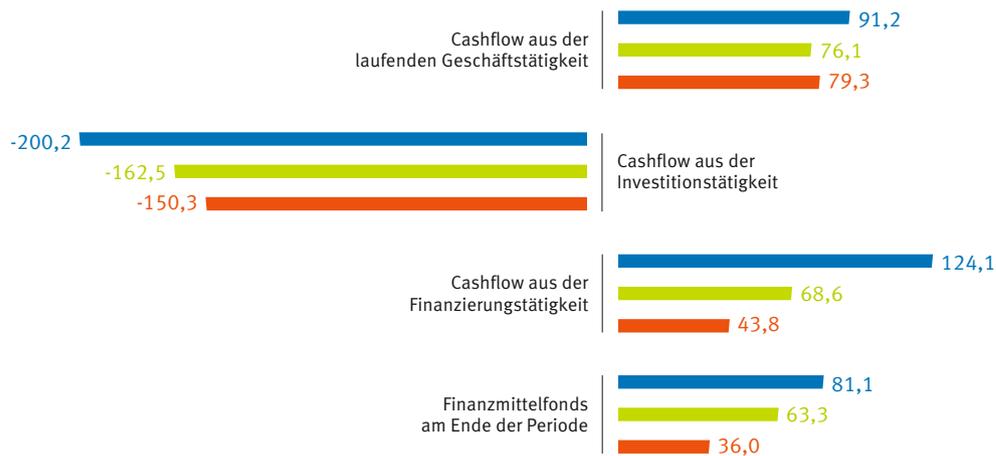
### EBITDA und Cashflow

Der EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider. Das operative Ergebnis 2016 liegt mit 105,7 Mio. € über dem Vorjahreswert von 78,7 Mio. €.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit stieg leicht über das Vorjahresniveau. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist abermals durch die enormen Modernisierungsaufwendungen in den Beständen sowie die Ausgaben für den Neubau gekennzeichnet.

Bei einer hohen Neukreditaufnahme für den Neubau und die Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sowie dem Erwerb von Immobilien konnten aus der freien Liquidität der Gesellschaft insbesondere höherverzinsliche Darlehen außerplanmäßig zurückgeführt werden.





Cashflow  
in Mio. €

2014 | 2015 | 2016

I G06

## Finanzlage

### Qualifiziertes Finanzmanagement

Ein aktives Finanzmanagement sichert die jederzeitige Liquidität der Gesellschaft sowie die Bedienung der Darlehen. Die GESOBAU verfügte während des gesamten Geschäftsjahres 2016 über ausreichende Liquidität.

Es bestehen Forward-Zinsswap-Geschäfte mit Laufzeiten bis zum Jahr 2038. Hierzu wird auf die Angaben im Anhang zu Finanzderivaten verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Darlehen mit einem Volumen von 85,7 Mio. € valutiert. Die auch weiterhin im Branchenvergleich als niedrig zu bezeichnende Nettoverschuldung pro m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche erhöhte sich in Folge der hohen Investitionen von 367 €/m<sup>2</sup> zum Vorjahresstichtag auf 391 €/m<sup>2</sup> zum Ende des Jahres 2016.

### Solide Eigenkapitalausstattung

Die Hauptversammlung beschloss am 24. März 2016, den Bilanzgewinn des Jahres 2015 in vollem Umfang den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen. Es wurden der Gesellschaft neun Grundstücke in das Vermögen eingebracht, welches zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage führte. Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich im Ergebnis auf 456,8 Mio. € (Vorjahr: 406,2 Mio. €) erhöht. Die Eigenkapitalquote steigt auf 26,8 % gegenüber 24,9 % im Vorjahr.

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist um 74,3 Mio. € gestiegen und beträgt 1.705,3 Mio. €. Die Bilanz der GESOBAU entspricht in ihrer Struktur der eines anlagenintensiven Wohnungsunternehmens.

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist mit langfristigem Kapital finanziert. Der Bestand an eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten stieg im Berichtsjahr von 38.711 durch Neubau und Bestandsankäufe auf 39.021 Einheiten.

Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch eigene Neubauinvestitionen (38,9 Mio. €), Ankäufe von Neubauprojekten (18,9 Mio. €) und durch Modernisierungsinvestitionen (33,5 Mio. €), denen insbesondere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 39,3 Mio. € entgegenstehen. Im Ergebnis stieg das Anlagevermögen um 89,0 Mio. € auf 1.507,6 Mio. €.

Bei den Guthaben bei Kreditinstituten handelt es sich zu großen Teilen um Festgelder, die zweckgebunden für Investitionen sind und dem Unternehmen nicht frei zur Verfügung stehen.

Aus Sicht des Vorstandes wird sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GESOBAU in den Folgejahren weiter positiv entwickeln.

## 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, Risikocontrolling und Risikoberichterstattung.

### Aktives Risikomanagement

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

Alle relevanten Risiken werden jährlich nach Risikokategorien und -klassen vom Risikomanagement erfasst und unter Zuhilfenahme von Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Im Rahmen des Risiko-Controllings 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 und für die Schwellenwerte definiert wurden.

Ein essenzieller Bestandteil der Risikosteuerung ist der regelmäßige Planungsprozess, der sich im Wesentlichen über den Mittelfristzeitraum erstreckt. Das Berichtswesen durch das Controlling stellt dabei einen weiteren zentralen Aspekt der Risikosteuerung dar. Es werden monatlich bei allen Plankennziffern die Ist-Größen den Ziel-Größen gegenübergestellt. Darüber hinaus werden unterjährige Prognoseberechnungen 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 fortlaufende Prüfung der Zuverlässigkeit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Sie zeigt zudem Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der einzelnen Risikomanagementprozesse auf.

## Strategische Risiken der GESOBAU

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 sind für die Geschäfte der GESOBAU von wesentlicher strategischer Bedeutung. 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 dabei nicht mehr nur den einfachen Nachfrageüberhang von Wohnungen geben. Die Individualisierung der Nachfrage wird 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 einer verstärkten Neubautätigkeit weitere Risiken für die Gesellschaft resultieren.

## Markt- und Objektrisiken

In Anbetracht der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist auch für die Folgejahre mit einem weiterhin sehr geringen Leerstand zu rechnen. Der Leerstand wird neben der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung durch sehr unterschiedliche Risikofaktoren beeinflusst, wie z. B. die Sozialstruktur der Bewohner, die Wohnungsstruktur, die Ausstattung im Verhältnis zur Nachfrage, der Objektzustand und die Höhe der Bruttowarmmiete.

Seit geraumer Zeit sind starke Energiepreisschwankungen zu beobachten. Dadurch ist bei den Betriebskosten langfristig mit einer Preissteigerung zu rechnen, die tendenziell über der allgemeinen Preisentwicklung liegen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigt, was dazu führt, dass Erlösausfälle aufgrund von Preissteigerungen zunehmen können.

Mit der Strategie der Komplett- und Teilmodernisierung ihrer Bestände verfolgt die GESOBAU auch das Ziel, die Betriebskosten für die Mieter nachhaltig zu senken und somit einen Handlungsspielraum bei den Nettokaltmieten zu ermöglichen. Diese Strategie ist die direkte Gegenmaßnahme des erwähnten Leerstands- und Betriebskostenrisikos.

Die GESOBAU realisiert in den kommenden Jahren eine große Anzahl von Neubauvorhaben. Diese Entscheidung basiert auf der aktuellen Marktentwicklung und der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin und wird zudem durch politische Vorgaben unterstützt. Es besteht hierdurch ein Risiko, welches in der Risikobetrachtung berücksichtigt wird.

## Finanzrisiken

Durch Umschuldungen und Prolongationen von Fremdmitteln 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 Modernisierungen und Neubaumaßnahmen erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Dadurch hat das Zinsänderungsrisiko größere Dimensionen als in den früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch das weiterhin moderate Zinsniveau ebenso begrenzt wie durch den bevorzugten Einsatz zinsgünstiger KfW-Mittel. Zur Absicherung von Finanzrisiken bestehen bereits Zinsswapgeschäfte sowie Forward-Geschäfte.

Die noch nicht finanzierten Bauvorhaben sind so in den Unternehmensprozess eingegliedert, dass sie bei stark steigenden Zinsen für Baufinanzierungsmittel zu jeder Zeit ohne erhebliches Risiko ausgesetzt werden können. Bauvorhaben werden erst dann begonnen, wenn deren 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 in großem 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 2016 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft und eine Einschätzung der Erwartungswerte für die zukünftige Risikolage vorgenommen. Nach Überprüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Darüber hinaus sind ebenfalls keine Risiken zu identifizieren, die den Fortbestand von Tochterunternehmen gefährden. Für die quantifizierbaren Risiken kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Liquidität jederzeitig eine kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

Für die GESOBAU ist es wichtig, Chancen für das Unternehmen zu identifizieren, um diese im Zuge des unternehmerischen Handelns zu nutzen und so die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und auszubauen. Chancen und Risiken stellen ein ausgeglichenes Verhältnis dar.

## 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 Mitarbeiter sowie für Vorstand und Aufsichtsrat der GESOBAU dar.

Im Nachgang zu den ersten beiden erfolgreich durchgeführten Auditierungen in den Jahren 2013 und 2014 ist nunmehr für das Geschäftsjahr 2017 das Abschluss-Audit nach dem ICG-Standard („Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.“) vorgesehen.

Das Werte-Management-System ist als integraler Bestandteil einer funktionierenden Compliance-Organisation zu sehen. Die für die GESOBAU ermittelten Grundwerte bilden die Basis des Zusammenlebens mit den Kunden, den Anteilseignern und der Öffentlichkeit sowie Kollegen und Führungskräften. Sie sichern den fairen geschäftlichen Umgang mit- und untereinander.

## 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 Revisionsystem, soweit es sich auf die Rechnungslegung bezieht.

Das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess bezieht sich als Teil des internen Kontrollsystems auf Kontroll- und Überwachungsprozesse der Rechnungslegung, insbesondere bei handelsbilanziellen Positionen, die Risikoabsicherungen des Unternehmens erfassen.

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

- Es gibt eine klare Aufbau- und Ablauforganisation mit eindeutigen Verantwortlichkeiten.
- Die Funktionen der am Rechnungslegungsprozess wesentlich beteiligten Bereiche des Rechnungswesens und des 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 stellt im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess 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

Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt die GESOBAU eine zentrale Rolle für die Entwicklung der Stadt ein. Dabei ist es unsere wesentliche Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in Berlin sicherzustellen.

### Globale Konjunktur bleibt in Fahrt

Die Bundesregierung und verschiedene Wirtschaftsinstitute gehen für das Jahr 2017 von einem Anstieg des Bruttoinlandproduktes in Deutschland um 1,4 % aus und erwarten damit einen etwas geringeren Anstieg als im Vorjahr (2016: 1,9 %).

Wie sich die Wirtschaft in Zukunft entwickelt, lässt sich nur schätzen. Regierungen, internationale Organisationen und Wirtschaftsforscher versuchen regelmäßig, die konjunkturelle Entwicklung möglichst genau vorherzusagen. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe rechnet für das Jahr 2017 mit einem Umsatzwachstum im Baugewerbe von 5,0 % und geht davon aus, dass die baugewerblichen Umsätze den höchsten Wert der vergangenen 20 Jahre erreichen werden.

Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland ist auf einem neuen Höchststand. Der Zuwachs von Januar bis Oktober 2016 betrug 23,4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Investitionsbedingungen sind sehr günstig und die Nachfrage hoch. Die hohe Investitionstätigkeit kann zu einer anhaltenden Verknappung des Angebots führen, wodurch ein überproportionaler Anstieg von Bau- und Baunebenkosten zu erwarten wäre. Für Investitionen in den Bestand oder in den Neubau erhöhen sich die Kosten durch die wachsenden Anforderungen an Energieeffizienz und/oder an ein barrierefreies, altersgerechtes Wohnen.

Die Berliner Wohnungswirtschaft wird auch in absehbarer Zeit von vier großen Trends geprägt: der demografischen Entwicklung, insbesondere durch den Zuzug von Geflüchteten in die Großstadt, der zunehmenden sozialen Spreizung der Gesellschaft, den stetig steigenden Anforderungen an Klimaschutz- und Energieeffizienz sowie der wachsenden Vielfalt persönlicher Lebensstile. Diese Trends gilt es aufzugreifen und mit differenzierten Wohnkonzepten auszugestalten. Neben diesen qualitativen Aspekten sind auch quantitative Effekte zu berücksichtigen: Berlin hat eine zunehmende Bedeutung innerhalb Europas und einen enorm steigenden Bedarf an Wohnraum. Der weiterhin steigende Bedarf an Wohnungen, insbesondere durch Zuwanderung, verstärkt den quantitativen Druck auf dem Wohnungsmarkt.

Im Zuge der dynamischen demografischen Entwicklung wächst die anhaltend steigende Nachfrage nach Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zusätzlich an. Das verlangt nach einer vorausschauenden Planung. Das Bundesbauministerium hat im Jahr 2016 ein „10-Punkte-Programm“ beschlossen, welches die Voraussetzungen schaffen soll, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Das Programm sieht unter anderem die Bereitstellung von Bauland, steuerliche Anreize, eine Vereinfachung von Bauvorschriften sowie Mittel für den sozialen Wohnungsbau vor.

Im Jahr 2012 sind die GESOBAU und weitere kommunale Wohnungsunternehmen dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ beigetreten. Das Land Berlin verfolgte 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 Modernisierungumlage aufzuführen. Nach der Fortentwicklung des Bündnisses im Geschäftsjahr 2014 ist das Bündnis zum 31. Dezember 2016 außer Kraft getreten. Ein großer Teil der im Mietenbündnis geregelten Punkte ist in das zum 01. Januar 2016 in Kraft getretene „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz“ eingeflossen. Mit dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz wurde der wohnungspolitische Auftrag der städtischen Wohnungsgesellschaften in einem Gesetz verankert. Die Gesellschaften bieten sowohl für die satzungsgemäß „breiten Schichten der Bevölkerung“ Wohnraum an, als auch verstärkt für diejenigen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können (Versorgungsauftrag).

In Berlin wurde Mitte November 2016 die Koalitionsvereinbarung zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), Landesverband Berlin, DIE LINKE, Landesverband Berlin und BÜNDNIS 90/Die Grünen, Landesverband Berlin, für die Legislaturperiode 2016 bis 2021 vorgestellt. Darin ist u. a. die Erweiterung des kommunalen Wohnungsbestandes durch Neubau und Ankauf auf 400.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025, eine erneute Begrenzung der Modernisierungumlage sowie weitere deutliche Begrenzungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten vorgesehen. Zudem sollen bei Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsunternehmen 50 % der Wohnungen an Personen mit Wohnberechtigungsschein (Berliner Einkommengrenzen) vermietet werden.

Insgesamt blickt die GESOBAU aufgrund ihrer guten Portfoliostruktur auch unter Beachtung des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes mit Zuversicht auf die kommenden Jahre.

## Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

Die GESOBAU setzt als städtisches Unternehmen auf eine stringent nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände mit ökologisch und ökonomisch ausgerichteten Maßnahmen sowie auf zielgerichtete Neubaumaßnahmen und Bestandsankäufe. Dies wird sich in den folgenden Jahren weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Die GESOBAU wird auch durch Investitionen in Klima-, Ressourcen- und Naturschutz den sozialen und gesellschaftlichen Wandel weiter aktiv mitgestalten.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird mit einer Umsatzsteigerung von rd. 3,0 % gerechnet. Auf Basis der Mittelfristplanung geht der Vorstand auch in den folgenden zwei Jahren von stetig steigenden Umsätzen und positiven Jahresergebnissen von durchschnittlich 28,5 Mio. € aus.

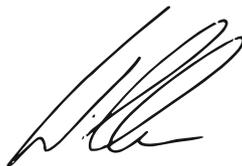
Für die kommenden zwei Jahre sind Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von rd. 417 Mio. € geplant. Die GESOBAU strebt bis zum Jahr 2026 eine Erweiterung des Wohnungsbestandes auf rund 52.000 Wohnungen vor allem durch Neubau an, um bezahlbaren Wohnraum für die stetig wachsende Stadt Berlin zu schaffen. Sie will mietpreisdämpfend Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellen, in denen sich die Bewohner sicher und geborgen fühlen.

Die GESOBAU stellt sich dabei den Herausforderungen von Klimawandel und Ökonomie sowie sozialem und demografischem Wandel. Dabei soll vor allem auch die Partizipation der Menschen, insbesondere von Anwohnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit, im Fokus stehen.

Berlin, 22. Februar 2017



Jörg Franzen



Christian Wilkens

# Entsprechenserklärung der GESOBAU AG zum Berliner Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der GESOBAU AG haben sich mit der Erfüllung der Standards des Berliner Corporate Governance Kodex (Stand: 15. Dezember 2015) sorgfältig befasst.

Die GESOBAU AG entspricht den geltenden Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex mit folgenden Ausnahmen und wird den Vorgaben auch künftig mit den genannten Abweichungen entsprechen, sofern nichts anderes vermerkt ist.

## II. Geschäftsleitung Nr. 11

### **Abschluss einer D&O-Versicherung für die Geschäftsleitung**

Die Geschäftstätigkeit der GESOBAU AG unterliegt als großes Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 40.000 Wohneinheiten und bei einem umfassenden Investitionsprogramm zur Ausweitung des Wohnungsbestandes erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz bzw. wissentlicher Pflichtverletzung im Innen- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz.

## III. Aufsichtsrat Nr. 3

### **Langfristige Nachfolgeplanung**

Eine langfristige Nachfolgeplanung für die Mitglieder der Geschäftsleitung besteht derzeit nicht.

### III. Aufsichtsrat Nr. 8

#### **Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern**

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates ist Mitglied des Aufsichtsrates einer Schwestergesellschaft. Die GESOBAU AG befindet sich gegenüber der Schwestergesellschaft nicht in einer Konkurrenzsituation.

Einem Mitglied des Aufsichtsrates obliegt der Vorsitz im Aufsichtsrat von zwei Mietergenossenschaften in Berlin. Die Mietergenossenschaften werden nicht als wesentliche Wettbewerber angesehen.

Die Funktionen wurden gegenüber dem Aufsichtsrat offengelegt.

### III. Aufsichtsrat Nr. 11

#### **Angemessenheitsbeurteilung für die Vergütung**

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates entspricht dem Senatsbeschluss zur Vergütung von Aufsichtsräten in Landesunternehmen vom 09. September 2014.

### III. Aufsichtsrat Nr. 12

#### **Abschluss einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat**

Die Geschäftstätigkeit der GESOBAU AG unterliegt als großem Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 40.000 Wohneinheiten und bei einem umfassenden Investitionsprogramm zur Ausweitung des Wohnungsbestandes erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltpflichtverletzungen ohne Vorsatz bzw. wissentlicher Pflichtverletzung im Innen- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz.

### III. Aufsichtsrat Nr. 13

#### **Höhe des Selbstbehalts bei der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat**

Für die Mitglieder des Aufsichtsrates ist in der Directors & Officers-Versicherung (D&O-Versicherung) kein Selbstbehalt vereinbart. Ein Selbstbehalt für Mitglieder des Aufsichtsrates in Höhe von mindestens 10 % des Schadens aber nur bis mindestens zur Höhe von 25 % der jährlichen Vergütung des Aufsichtsrates ist aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates unangemessen.

## VI. Rechnungslegung Nr.3

#### **Liste von Beteiligungsunternehmen**

Bei Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds im Sinne von Publikums-Immobilien-gesellschaften wird aufgrund von schützenswerten Interessen der Gesellschafter auf eine Offenlegung von Namen und Beteiligungshöhen verzichtet.

# Jahresabschluss der GESOBAU AG

## Bilanz der GESOBAU AG

Zum 31. Dezember 2016

Aktiva in T€	Anhang	2016	2015
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		19	15
II. Sachanlagen	(1)		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		1.359.305	1.303.205
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		8.688	9.143
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		29.073	21.768
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		1.595	1.967
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		650	623
6. Anlagen im Bau		62.018	35.843
7. Bauvorbereitungskosten		14.921	3.678
8. Geleistete Anzahlungen		31.385	42.403
		<b>1.507.635</b>	<b>1.418.629</b>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	(2)	9.762	4.762
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		1.750	2.150
3. Beteiligungen	(3)	68.081	60.388
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.355	1.355
5. Sonstige Ausleihungen	(4)	2.612	2.587
		<b>83.560</b>	<b>71.242</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>		<b>1.591.214</b>	<b>1.489.886</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten		97	783
2. Unfertige Leistungen		71.267	70.389
3. Andere Vorräte		245	565
		<b>71.609</b>	<b>71.737</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	(5)	422	707
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		0	4
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(6)	2.238	1.875
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(7)	10	100
5. Sonstige Vermögensgegenstände	(8)	2.306	1.607
		<b>4.977</b>	<b>4.294</b>
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		36.041	63.316
<b>Summe Umlaufvermögen</b>		<b>112.627</b>	<b>139.346</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(9)	<b>1.462</b>	<b>1.735</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.705.303</b>	<b>1.630.967</b>

Passiva in T€	Anhang	2016	2015
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	(10)	78.265	78.265
II. Kapitalrücklage	(11)	62.090	50.304
III. Gewinnrücklagen	(12)		
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		148.300	109.859
3. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG		83.210	83.210
		<b>277.619</b>	<b>239.178</b>
IV. Bilanzgewinn		38.814	38.441
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>456.788</b>	<b>406.188</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen		1.483	0
2. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(13)	2.175	2.249
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	(14)	68.176	81.809
4. Sonstige Rückstellungen	(15)	21.825	22.188
<b>Summe Rückstellungen</b>		<b>93.659</b>	<b>106.246</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	1.047.167	1.003.400
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(17)	0	0
3. Erhaltene Anzahlungen		79.942	78.689
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.507	3.941
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		8	9
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		14.036	18.922
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		288	0
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0	0
9. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: T€ 290 (31.12.2015 T€ 1.137)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: T€ 0 (31.12.2015 T€ 0)		558	1.442
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>1.146.506</b>	<b>1.106.402</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>8.349</b>	<b>12.132</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.705.303</b>	<b>1.630.967</b>

/T03

# Gewinn- und Verlustrechnung der GESOBAU AG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in T€	Anhang	2016	2015
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	(18)	245.559	231.944
b) aus Verkauf von Grundstücken		124	471
c) aus Betreuungstätigkeit		456	335
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		0	1
		<b>246.138</b>	<b>232.752</b>
<b>2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	(19)	830	753
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	(20)	24.475	78.639
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	(21)	139.312	152.519
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0	1
		<b>139.312</b>	<b>152.519</b>
<b>5. Personalaufwand</b>	(22)		
a) Löhne und Gehälter		13.838	13.236
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: T€ 971 (Vorjahr: T€ 1.081)		3.426	3.379
		<b>17.264</b>	<b>16.614</b>
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	(23)	39.264	30.661
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	(24)	11.147	10.560
<b>8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>		2.114	1.955
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		119	129
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus Abzinsungen: T€ 5 (Vorjahr: T€ 0)		363	784
<b>11. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		7	1
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsungen: T€ 65 (Vorjahr: T€ 336)		26.746	27.786
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	(25)		
a) Körperschaftsteuer		721	0
b) Gewerbesteuer		762	0
		<b>1.483</b>	<b>0</b>
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		38.816	76.870
<b>15. Sonstige Steuern</b>		2	-13
<b>16. Jahresüberschuss</b>		38.814	76.883
<b>17. Gewinnvortrag</b>		38.441	15.228
<b>18. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in andere Gewinnrücklagen		38.441	53.669
<b>19. Bilanzgewinn</b>	(26)	<b>38.814</b>	<b>38.441</b>

# Kapitalflussrechnung der GESOBAU AG

in T€	2016	2015
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor Gewinnverwendung	38.814	76.883
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	39.271	30.662
Zuschreibungen auf Sachanlagen	-82	-55.706
Abnahme der Rückstellungen	-12.587	-15.557
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	503	-3.205
Gewinn aus Anlageabgängen	58	346
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.176	714
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	14.494	41.993
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>79.296</b>	<b>76.130</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	357	-321
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-116.170	-119.896
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen	-22.185	-39.468
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-15	-29
Einzahlungen aus Tilgung von Darlehen des Finanzanlagevermögens	525	498
Übrige Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-12.850	-3.236
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-150.338</b>	<b>-162.452</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	85.734	121.814
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten		
planmäßige Tilgung	-41.737	-40.349
außerplanmäßige Tilgung	-230	-12.894
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>43.767</b>	<b>68.571</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1–3)	-27.275	-17.751
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	63.316	81.067
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>36.041</b>	<b>63.316</b>

/T05

# Entwicklung des Anlagevermögens

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2016
	31.12.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Umgliederungen aus dem UV	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.493</b>	<b>14</b>	<b>-1</b>			<b>2.507</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.999.138	34.896	-1.403	59.293		2.091.923
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.029		-638	472		15.862
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.389	6.290		296	637	35.613
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.956		-226	-304		2.426
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.238	346	-445			2.139
Anlagen im Bau	35.843	48.039		-21.839		62.044
Bauvorbereitungskosten	3.679	11.650		-167		15.162
Geleistete Anzahlungen	42.403	26.734		-37.752		31.385
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>2.130.675</b>	<b>127.956</b>	<b>-2.713</b>	<b>0</b>	<b>637</b>	<b>2.256.555</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.762	5.000				9.762
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.150		-400			1.750
Beteiligungen	60.412	7.700	-31			68.081
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.355					1.355
sonstige Ausleihungen	5.944	119	-94			5.969
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>74.623</b>	<b>12.819</b>	<b>-525</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86.917</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.207.791</b>	<b>140.789</b>	<b>-3.238</b>	<b>0</b>	<b>637</b>	<b>2.345.979</b>

Abschreibungen						Buchwert		
Kumuliert 31.12.2015	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Umgliederungen aus dem UV	Kumuliert 31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
2.478	10	-1				2.488	19	15
695.933	38.466	-1.344				732.618	1.359.305	1.303.205
6.886	264	-411			437	7.175	8.688	9.143
6.622			-82			6.540	29.073	21.767
989		-158				831	1.595	1.967
1.615	259	-384				1.489	650	623
0	26					26	62.017	35.843
1	240					241	14.921	3.678
0						0	31.385	42.403
<b>712.046</b>	<b>39.254</b>	<b>-2.298</b>	<b>-82</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>748.920</b>	<b>1.507.635</b>	<b>1.418.629</b>
0						0	9.762	4.762
0						0	1.750	2.150
24	7	-31				0	68.081	60.388
0						0	1.355	1.355
3.357						3.357	2.612	2.587
<b>3.381</b>	<b>7</b>	<b>-31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.357</b>	<b>83.560</b>	<b>71.242</b>
<b>717.905</b>	<b>39.271</b>	<b>-2.330</b>	<b>-82</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>754.765</b>	<b>1.591.214</b>	<b>1.489.886</b>

## | Anhang des Jahresabschlusses 2016

### A. Allgemeine Angaben

Die GESOBAU AG (nachfolgend GESOBAU) hat ihren Sitz in 13439 Berlin, Wilhelmsruher Damm 142. Die GESOBAU ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Nummer HRB 396 B registriert.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Gliederung der Formblatt-Verordnung ist 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, berlinwohnen Messdienste GmbH, Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH sowie GESOBAU Geschäftsführung GmbH, sind gemäß § 296 Abs. 2 HGB aufgrund des geringen Geschäftsumfanges für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung.

Mit der Einführung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), das zum 23. Juli 2015 in Kraft getreten ist, ergeben sich zum 01. Januar 2016 Anpassungsnotwendigkeiten in der Ergebnisdarstellung sowie in Anhang und Lagebericht, die für die GESOBAU allerdings von untergeordneter Bedeutung sind.

#### Anpassung der Gewinn- und Verlustrechnung

Position	Bisherige Darstellung	Darstellung nach BilRUG
	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag	Ergebnis nach Steuern nach der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag
Erträge aus Erbbauzinsen	Sonstige betriebliche Erträge	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung
Umgliederung der sonstigen Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	Sonstige betriebliche Erträge	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

I/T07

Nach dem Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung in der Fassung des BilRUG ergibt sich für das Vorjahr für das Zwischenergebnis „Ergebnis nach Steuern“ ein Betrag in Höhe von 76.870 T€.

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

## I. Anlagevermögen

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Alle entgeltlich erworbenen immateriellen Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 410,00 € betragen, werden im Zugangsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt. Immaterielle Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 410,00 € betragen, werden aktiviert und über eine Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

### Sachanlagen

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

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen, sofern zum Abschlussstichtag eine voraussichtlich dauernde Wertminderung zu erkennen war. Zuschreibungen im Anlagevermögen sind aufgrund § 253 Abs. 5 HGB zwingend vorzunehmen, wenn die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen.

Die Abschreibungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten werden mit 2,0 % p. a. bzw. 2,5 % p. a. planmäßig linear 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 linear entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten ≤ 410,00 €) 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

### Grundstücke ohne Bauten

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens sind 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.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Forderungen

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

Im Rahmen der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ werden zinsverbilligte Darlehen ausgereicht. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen 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 Differenzen zwischen der Handels- und Steuerbilanz bei den Bilanzposten werden in der folgenden Tabelle dargestellt. Insgesamt ergibt sich ein aktiver Saldo, welcher aufgrund des gemäß § 274 Abs. 1 HGB bestehenden Aktivierungswahrscheinlichkeits nicht bilanziert wird.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

in T€	31.12.2016	31.12.2015
<b>Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:</b>		
Verbindlichkeiten	6.524	6.524
<b>Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	215.004	219.493
Sonstiges Sachanlagevermögen	19.649	18.434
Finanzanlagen	203	13
Umlaufvermögen	35	62
Rückstellungen	22.290	27.630
Verbindlichkeiten	171	143
<b>Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge</b>	<b>215.300</b>	<b>217.771</b>
<b>Latente Steueransprüche netto</b>	<b>466.127</b>	<b>477.022</b>

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,175 % zugrunde gelegt. Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 817,7 Mio. € und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 598,6 Mio. € wurden latente Steueransprüche berücksichtigt, für die allerdings eine Steuerentlastung innerhalb von fünf Jahren nicht erwartet wird. Darüber hinaus wird auch für den aktivischen Überhang der latenten Steuern (Steueranspruch) keine Steuerentlastung innerhalb der nächsten fünf Jahre erwartet.

### III. Rückstellungen

#### Rückstellungen für Pensionen

Im Zuge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde § 253 HGB hinsichtlich der Bewertung der Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen geändert und der Zeitraum, über den der Durchschnittszins für die handelsrechtliche Abzinsung von Pensionsrückstellungen berechnet wird, von sieben auf zehn Jahre verlängert. Gemäß Art. 75 Abs. 6 EGHGB n.F. ist die Neufassung des § 253 HGB erstmalig im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 anzuwenden. Daraus ergibt sich zum 31. Dezember 2016 ein Unterschiedsbetrag der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 126 T€. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB potentiell ausschüttungsgesperrt. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen die ausschüttungsgesperrten Beträge. Daher besteht keine Ausschüttungssperre in Bezug auf den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

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:

in %	31.12.2016	31.12.2015
Abzinsungsfaktor zu Beginn des Jahres (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	3,89	4,54
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 7 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	3,24	3,89
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 10 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	4,01	-
Rententrend	1,75	1,75
Rechnungsmäßiges Renteneintrittsalter	65	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	R 05G	R 05G

I T09

#### 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. Mai 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 Erträge bzw. Aufwendungen 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

Im Jahr 2016 betragen die Zugänge im Sachanlagevermögen 128,0 Mio. € (Vorjahr: 122,3 Mio. €). Davon betreffen 33,5 Mio. € umfassende Modernisierungsmaßnahmen in den Immobilienbestand der Gesellschaft (Vorjahr: 64,7 Mio. €). Für den Erwerb von Immobilien hat die GESOBAU Anzahlungen in Höhe von 26,7 Mio. € geleistet, bei denen der Nutzen-/Lastenwechsel zu einem späteren Zeitpunkt stattfindet. Für eigene Neubaumaßnahmen wurden 38,9 Mio. € aufgewendet (Vorjahr: 12,1 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2016 wurden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen sowie Zuschreibungen entsprechend § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 55,7 Mio. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Sachanlagen vorgenommen.

### (2) Anteile an verbundenen Unternehmen

Die GESOBAU hält Anteile an verbundenen Unternehmen wie folgt:

#### a) Verbundene Unternehmen mit bestehenden Ergebnisabführungsverträgen

Unternehmen	Anteile am Kapital	Eigenkapital in T€	Ergebnis 2015 in T€/ Gewinnabführung an die GESOBAU AG	Ergebnis 2016 in T€/ Gewinnabführung an die GESOBAU AG
aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin	100 %	1.383	1.679	1.814
berlinwohnen Hausmeister GmbH, Berlin	100 %	500	239	262
GESOBAU Geschäftsführung GmbH, Berlin	100 %	25	37	37

**b) Verbundene Unternehmen ohne Ergebnisabführungsvertrag**

Unternehmen	Anteile am Kapital	Eigenkapital in T€	Ergebnis 2015 in T€	Ergebnis 2016 in T€
KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG, Berlin	88,31 %	15.516	800	liegt n.n. vor
berlinwohnen Messdienste GmbH, Berlin	100,00 %	5.000		-276

|T11

Die Stimmrechte entsprechen in allen Fällen der Höhe der Beteiligungen.

**(3) Beteiligungen**

Die GESOBAU hält an folgenden Unternehmen eine Beteiligung:

Unternehmen	Anteile am Kapital	Eigenkapital in T€	Ergebnis 2015 in T€	Ergebnis 2016 in T€
GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin	47,45 %	113.239	4.646	7.737
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	50,00 %	15.400	-	-421

|T12

Weitere 47,45 % an der GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH werden von der degewo AG, Berlin, gehalten; die restlichen 5,1 % hält die GEDE Verwaltungs GmbH, Berlin. An der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH ist neben der GESOBAU die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin, mit 50 % beteiligt.

**(4) Sonstige Ausleihungen**

Ein an die Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, 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 2016 bestehen Forderungen aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,7 Mio. €). Davon haben 30,0 T€ (Vorjahr: 34,0 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 70,4 % (Vorjahr: 59,8 %) wertberichtigt.

**(6) Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten insbesondere die Gewinnabführungen der Tochterunternehmen für das abgelaufene Geschäftsjahr aufgrund bestehender Ergebnisabführungsverträge.

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

In Vorjahren wurden Darlehen an eine Immobilienfondsgesellschaft ausgereicht. Die GESOBAU hat zwischenzeitlich die Fondsimmoblie erworben. Die Darlehen wurden im Zuge der Kaufvertragsabwicklung berücksichtigt.

**(8) Sonstige Vermögensgegenstände**

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden insbesondere Forderungen aus Steuererstattungen und aus Überzahlungen ausgewiesen.

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

**(9) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 3 HGB 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 im Wesentlichen 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. Im Geschäftsjahr 2016 wurden aufgrund von Beschlüssen der ordentlichen Hauptversammlung vom 07. Dezember 2015 sowie der außerordentlichen Hauptversammlung vom 06. Oktober 2016 durch den Gesellschafter neun Grundstücke mit einem Wert von 6,1 Mio. € sowie weitere Vermögenswerte mit einem Wert von 5,7 Mio. € in das Vermögen der Gesellschaft eingebracht.

**(12) Gewinnrücklagen**

Gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. März 2016 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 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 2016 in Höhe von 13,6 Mio. € (Vorjahr: 12,0 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 (Angaben in T€):

Sonstige Rückstellungen	2016	2015
Ausstehende Rechnungslegung	9.722	6.978
Unterlassene Instandhaltungen	3.958	2.879
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.078	3.035
Sonstige Personalarückstellungen	1.845	1.967
Risiken aus Grundstücksgeschäften	1.577	1.795
Übrige	1.326	1.408
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	319	4.125
<b>Gesamt</b>	<b>21.825</b>	<b>22.187</b>

Die gesamten Rückstellungen betragen 93,7 Mio. €, davon haben 19,9 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

#### (16) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2016 insgesamt 1.047,2 Mio. €. Hiervon sind 1.011,5 Mio. € durch Grundpfandrechte und 35,7 Mio. € durch Landesbürgschaften besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben 1.005,1 Mio. € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und 42,1 Mio. € eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,15 % und 5,69 % (durchschnittlich 2,44 %).

#### (17) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Unter der Position Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern wurden in Vorjahren Mieterdarlehen ausgewiesen, die im Geschäftsjahr 2016 komplett getilgt wurden.

#### Verbindlichkeitspiegel

Die Fälligkeitsstruktur stellt die Fristigkeit der Verbindlichkeiten dar (Angaben in T€):

	Gesamt	mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu einem Jahr	mehr als einem Jahr	mehr als fünf Jahren
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.047.167	42.103	1.005.064	882.080
(Vorjahr)	(1.003.400)	(41.645)	(961.755)	(794.723)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	0		
(Vorjahr)	(0)	(0)		
3. Erhaltene Anzahlungen	79.942	79.942		
(Vorjahr)	(78.689)	(78.689)		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.507	4.507		
(Vorjahr)	(3.941)	(3.941)		
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8	8		
(Vorjahr)	(9)	(9)		
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.036	11.628	2.408	247
(Vorjahr)	(18.922)	(16.909)	(2.013)	(19)
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	288	288		
(Vorjahr)	(0)	(0)		
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0		
(Vorjahr)	(0)	(0)		
9. Sonstige Verbindlichkeiten	558	558		
(Vorjahr)	(1.442)	(1.442)		
<b>Gesamt</b>	<b>1.146.506</b>	<b>139.035</b>	<b>1.007.472</b>	<b>882.328</b>
<b>(Vorjahr)</b>	<b>(1.106.402)</b>	<b>(142.634)</b>	<b>(963.768)</b>	<b>(794.741)</b>

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (18) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die GESOBAU erzielt Umsatzerlöse überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die durchschnittlichen monatlichen Sollmieten für Wohnungen stiegen im Jahresverlauf von 5,48 €/m<sup>2</sup> auf 5,70 €/m<sup>2</sup>. Ursache für den Mietanstieg sind insbesondere Modernisierungsumlagen im Zuge von Komplettmodernisierungen, höhere Neuvertragsmieten, planmäßige Mieterhöhungen sowie Bestandszugänge. In den Umsatzerlösen werden 0,2 Mio. € an erhaltenen Erbbauzinsen ausgewiesen, die im Vorjahr (0,2 Mio. €) unter den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt wurden.

### (19) Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen beinhalten überwiegend die noch nicht abgerechneten Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2016. Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2015 wirken bestandsmindernd.

### (20) Sonstige betriebliche Erträge

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 24,5 Mio. € werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 21,1 Mio. € (Vorjahr: 21,7 Mio. €) ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung mit 13,6 Mio. € (Vorjahr: 12,0 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (1,4 Mio. €), sonstige periodenfremde Erträge (4,7 Mio. €) und Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,4 Mio. €). Die periodenbezogenen sonstigen Erträge betreffen mit 0,3 Mio. € Abgänge aus dem Anlagevermögen sowie mit 1,6 Mio. € übrige sonstige Erträge (im Vorjahr: Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 55,7 Mio. €).

### (21) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

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

### (22) Personalaufwendungen

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

### (23) Abschreibungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von 33,2 Mio. € (Vorjahr: 29,8 Mio. €) angefallen. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen.

**(24) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 11,1 Mio. € beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1,3 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €). Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sowie durch Zuführungen zu Rückstellungen beeinflusst. Darüber hinaus sind die Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.

**(25) Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren aus gebildeten Steuerrückstellungen (1,5 Mio. €).

**(26) Bilanzgewinn**

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2016 in die „anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

**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 9.106 T€ mit einer Laufzeit bis 2065 gewährt. Gleichzeitig wurden 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 in 2016 auf 9,4 Mio. € (Vorjahr: 10,9 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. Auf Basis einer Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft vom 25. März 2015 wurde zwischen dem KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG und der GESOBAU ein Kaufvertrag über die Fondsimmobilie mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 01. Januar 2017 geschlossen.

Entsprechend einer Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft „Rundling“ Schorfheidestraße GbR vom 04. Dezember 2015 bzw. 06. April 2016 wurde zwischen der Fondsgesellschaft und der GESOBAU ein Kaufvertrag über die Fondsimmobilie mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 30. April 2016 geschlossen.

## E. Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Besitz, Nutzungen und Lasten an den Immobilien sind zu den vorgenannten Stichtagen an die GESOBAU übergegangen. Die Fonds konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen. Die Fonds verfügen über ausreichend liquide Mittel, um ihren Verpflichtungen im Rahmen der Liquidation nachzukommen. Weitere Einlagen der Gesellschafter werden nicht notwendig.

	Eigenkapital (Einlagen) in T€	Anteil %	Anschaffungs- kosten in T€
KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG, Berlin (KapHag Fonds 49)	15.516	88,31	2.930

IT15

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2016 24,5 Mio. € (Vorjahr: 22,3 Mio. €) und wurden vom übrigen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

#### Angaben zu Finanzderivaten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bestehen Zinsswapgeschäfte mit einem Gesamtvolumen von 12,6 Mio. €, denen entsprechende Grundgeschäfte gegenüber stehen, sodass Bewertungseinheiten gebildet werden konnten. Der Umfang der gebildeten Bewertungseinheiten erstreckt sich ausschließlich auf Micro-Hedges. Hierbei wird das aus einem einzelnen Grundgeschäft resultierende Risiko unmittelbar durch ein zugeordnetes Sicherungsgeschäft abgesichert. Darüber hinaus bestehen Forwardswapgeschäfte über 326,1 Mio. € (Laufzeiten von 2020 bis 2039), die für die nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist geplante Prolongation von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten zur zukünftigen Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen wurden. Für diese Forwardswapgeschäfte wurden ebenfalls antizipative Bewertungseinheiten gebildet. Die aufzunehmenden variablen Darlehen (Grundgeschäfte) der antizipativen Bewertungseinheiten werden künftig so ausgestaltet, dass sie hinsichtlich der critical terms übereinstimmend zu den Sicherungsgeschäften lauten. Es ist davon auszugehen, dass die erwarteten und abgesicherten Grundgeschäfte zu den Anfangsdaten der Sicherungsinstrumente in der erwarteten Höhe tatsächlich abgeschlossen werden können. Derzeit sind keine Umstände bekannt, die eine anderweitige Bilanzierung sowie Auflösung der Bewertungseinheiten veranlassen würden. Die Ermittlung des Marktwertes der Finanzderivate erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis der „mark-to-market-Bewertung“ anhand marktüblicher Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente.

Die gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft sollen sich im Sicherungszeitraum ausgleichen, da gemäß der Risikopolitik der Gesellschaft für Risikopositionen (Grundgeschäft) unverzüglich nach deren Entstehung in 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“ verwendet.

Maßgebliche Voraussetzungen für die Bildung einer Bewertungseinheit sind insbesondere die objektive Eignung des Sicherungsinstrumentes zur Absicherung des Risikos aus dem Grundgeschäft und der rechnerische Nachweis der Wirksamkeit bezogen auf das abgesicherte Risiko. Verbleibt aufgrund einer teilweisen Unwirksamkeit der Sicherungsbeziehung ein unrealisierter Verlust, wird hierfür eine Rückstellung für Bewertungseinheiten gebildet und unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

Das Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen des Jahres 2016 beträgt 96,7 T€.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge im Rahmen der umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 21,7 Mio. € ist durch zugesagte Kredite abgedeckt.

Die GESOBAU bedient sich zur Erfüllung ihrer Zusage auf Alters- und Hinterbliebenenversorgung der VBL-Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als Zusatzversorgungskasse. 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 6,46 % bei einer Summe der umlagepflichtigen Gehälter von 6,6 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Sanierungsentgelt in Höhe von 0,1 T€ gezahlt.

## F. Sonstige Angaben

## 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  
Mitglied des Vorstandes

#### Bezüge

Die Bezüge des Vorstandes beliefen sich im Berichtszeitraum auf 557,0 T€ (Vorjahr: 546,1 T€).

in T€	Jörg Franzen	Christian Wilkens
Grundvergütung	170,0	150,0
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2015	75,0	71,0
Leistungen der Altersversorgung	25,5	22,5
Geldwerter Vorteil aus Kfz-Nutzung	11,8	8,7
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0,2	0,2
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	11,2	10,9
<b>Summe</b>	<b>293,7</b>	<b>263,3</b>

IT16

An frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 235,7 T€ (Vorjahr: 220,1 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 155,9 T€ (Vorjahr: 273,3 T€) inkl. dem Zinsanteil zugeführt. Sie betragen zum 31. Dezember 2016 2.175 T€ (Vorjahr: 2.249,3 T€).

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

## Aufsichtsrat

### Mitglieder des Aufsichtsrates

#### Gisela von der Aue

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015  
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Weitere Aufsichtsratsmandate:

Mitglied des Aufsichtsrates der degewo AG, Berlin,  
bis zum 31. Januar 2017

#### Thomas Brand

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 26. Juni 2003  
Leitender Senatsrat bei der Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

#### Dieter Cordes

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015

#### Birgit Galley

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010  
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates seit  
dem 18. Juni 2015  
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 bis zum 31. Januar 2017  
Vorstandsvorsitzende der empirica AG, Berlin

#### Christian Kluge

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015  
Kaufmännischer Angestellter, Berlin

#### Dr. Heike Külper

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 01. Februar 2017  
Mitglied des Mieterrats, Mieterin in Pankow

#### Oliver Rohbeck

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015  
Referatsleiter bei der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

#### Anja Scholze

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

#### Ramona Senier

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 23. Mai 2005  
Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende seit dem 18. Juni 2015  
Kaufmännische Angestellte, Berlin

### Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten 48,7 T€ (Vorjahr: 50,9 T€)  
an festen Vergütungen, die sich wie folgt aufgliedern:

in €	
7.500,00	Gisela von der Aue
6.693,75	Birgit Galley
6.375,00	Thomas Brand
5.625,00	Ramona Senier
4.500,00	Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier
4.500,00	Anja Scholze
4.500,00	Dieter Cordes
4.500,00	Oliver Rohbeck
4.500,00	Christian Kluge

| T17

### Gesellschafter

Land Berlin (100 %)

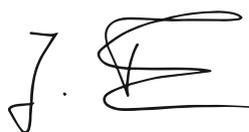
### Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 296  
(Vorjahr: 273) Mitarbeiter (ohne Vorstand).

### Nachtragsbericht

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

Berlin, 22. Februar 2017



Jörg Franzen



Christian Wilkens

## Gewinn- und Verlustrechnung nach BilRUG Anpassung

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

	Anhang	2015 vor BilRUG	2015 nach BilRUG	Änderungen durch das BilRUG	2016
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
a) aus der Hausbewirtschaftung	(18)	231.944	232.256	312	245.559
b) aus Verkauf von Grundstücken		471	471	0	124
c) aus Betreuungstätigkeit		335	335	0	456
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1	1	0	0
<b>Summe</b>		<b>232.752</b>	<b>233.064</b>	<b>312</b>	<b>246.138</b>
<b>2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	(19)	753	753	0	830
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	(20)	78.639	78.327	-312	24.475
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	(21)	152.519	152.519	0	139.312
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		1	1	0	0
<b>Summe</b>		<b>152.519</b>	<b>152.519</b>	<b>0</b>	<b>139.312</b>
<b>5. Personalaufwand</b>	(22)				
a) Löhne und Gehälter		13.236	13.236	0	13.838
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung T€ 971,5 (Vorjahr: T€ 1.081)		3.379	3.379	0	3.426
<b>Summe</b>		<b>16.614</b>	<b>16.614</b>	<b>0</b>	<b>17.264</b>
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	(23)	30.661	30.661	0	39.264
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	(24)	10.560	10.560	0	11.147
<b>8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>		1.955	1.955	0	2.114
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		129	129	0	119
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsungen: T€ 4,9 (Vorjahr: T€ 0)</b>		784	784	0	363
<b>11. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		1	1	0	7
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: T€ 64,5 (Vorjahr: T€ 336)</b>		27.786	27.786	0	26.746
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	(25)			0	
a) Körperschaftsteuer		0	0	0	721
b) Gewerbesteuer		0	0	0	762
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		76.870	76.870	0	38.816
<b>15. Sonstige Steuern</b>		-13	-13	0	2
<b>16. Jahresüberschuss</b>		76.883	76.883	0	38.814
<b>17. Gewinnvortrag</b>		15.228	15.228	0	38.441
<b>18. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>					
a) in andere Gewinnrücklagen		53.669	53.669	0	38.441
<b>19. Bilanzgewinn</b>	(26)	38.441	38.441	0	38.814

## 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 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands. 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 des Vorstands 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 den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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, 22. Februar 2017

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dierk Schultz      ppa. Dr. Frederik Mielke  
Wirtschaftsprüfer    Wirtschaftsprüfer

# GESOBAU-Mehrjahresübersicht

zum 31.12. nach HGB		2016	2015	2014	2013	2012
<b>Vermögenslage</b>						
Anlagevermögen	Mio. €	1.591,21	1.489,89	1.335,15	1.199,59	1.173,13
Umlaufvermögen	Mio. €	112,65	139,35	162,38	150,17	156,89
davon liquide Mittel	Mio. €	36,04	63,32	81,07	66,01	63,86
Sonstige Aktiva	Mio. €	1,46	1,74	2,10	2,68	4,05
Eigenkapital	Mio. €	456,79	406,19	326,94	295,93	287,55
Rückstellungen	Mio. €	93,66	106,25	121,80	138,47	150,98
Verbindlichkeiten	Mio. €	1.146,53	1.106,40	1.037,29	912,59	889,89
Sonstige Passiva	Mio. €	8,35	12,13	13,61	5,45	5,66
Bilanzsumme	Mio. €	1.705,33	1.630,97	1.499,64	1.352,45	1.334,06
Eigenkapitalquote <sup>1</sup>	%	26,79	24,90	21,80	21,88	21,55
Anlagendeckung II <sup>2</sup>	%	92,02	91,95	91,58	88,97	88,74
Verschuldungsgrad <sup>3</sup>	%	273,32	301,53	358,70	357,01	363,95
Anlagenintensität <sup>4</sup>	%	93,31	91,35	89,03	88,70	87,94
<b>Finanzlage</b>						
Abschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	39,27	30,66	27,76	26,44	44,06
davon planmäßig	Mio. €	33,24	29,78	27,63	26,33	24,92
davon außerplanmäßig	Mio. €	6,03	0,88	0,13	0,11	19,14
Zuschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	0,10	55,71	0,37	1,44	16,29
<b>Ertragslage</b>						
Umsatzerlöse	Mio. €	246,14	232,75	228,75	227,95	222,26
Vermietung	Mio. €	245,56	231,94	227,99	222,03	215,61
in % vom Umsatz		99,76	99,65	99,67	97,40	97,01
Veräußerung	Mio. €	0,12	0,47	0,42	5,66	6,36
in % vom Umsatz		0,05	0,20	0,18	2,48	2,86
Fremdverwaltung	Mio. €	0,46	0,34	0,34	0,26	0,29
in % vom Umsatz		0,19	0,15	0,15	0,11	0,13
Gesamtleistung <sup>5</sup>	Mio. €	246,99	233,50	225,72	221,46	218,85
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	Mio. €	59,61	73,26	65,63	71,54	72,29
EBIT	Mio. €	64,46	101,79	53,36	32,40	33,36
in % von der Gesamtleistung		26,10	43,59	23,64	14,63	15,24
Jahresüberschuss	Mio. €	38,81	76,88	30,23	8,39	8,19
in % vom Umsatz		15,77	33,03	13,22	3,68	3,68
<b>Bestandszahlen</b>						
Eigene Wohneinheiten per 31.12.	Anzahl	38.388	38.086	37.083	37.060	37.134
Eigene Gewerbeeinheiten per 31.12.	Anzahl	633	625	619	621	627
Fläche Wohnungen (Jahresdurchschnitt)	m <sup>2</sup>	2.488.712	2.461.893	2.408.552	2.408.817	2.411.485
Fläche Gewerbe (Jahresdurchschnitt)	m <sup>2</sup>	90.409	93.357	95.208	96.623	96.609
Mieterlöse Wohnungen p. a.	Mio. €	170,17	161,99	153,78	147,32	142,92
Mieterlöse Gewerbe p. a.	Mio. €	5,97	5,82	5,66	5,71	5,46
Durchschnittliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€	5,70	5,48	5,32	5,10	4,94
Sonstige Mieteinnahmen	Mio. €	2,95	2,46	2,32	2,35	2,42
Mietausfall wegen Leerstands und Mietminderung	Mio. €	7,53	10,25	8,53	10,30	12,72
Mietausfall wegen Leerstands und Mietminderung	%	4,20	6,02	5,27	6,63	8,43
<b>Mitarbeiter</b>						
Anzahl Mitarbeiter gesamt per 31.12. (Köpfe <sup>6</sup> )		304	287	269	274	273
Personalaufwand	Mio. €	17,26	16,61	15,68	15,26	14,67
Personalaufwandsquote <sup>7</sup>	%	9,75	9,99	9,75	10,00	10,01

| T19

<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> ohne geringfügig Beschäftigte und Praktikanten<sup>7</sup> Personalaufwand (ohne umlagefähige Personalkosten) im Verhältnis zur Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen und 1/3 Aufwandszuschüssen

## Impressum

### **Herausgeber**

GESOBAU AG  
Wilhelmsruher Damm 142  
13439 Berlin

T. 030 4073-0

F. 030 4073-1358

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

### **Konzeption und Gestaltung**

heureka GmbH, Essen

### **Fotografie**

Michael Gernhuber, Essen