



GESOBAU

GESOBAU AG Geschäftsbericht 2004



2	Vorwort des Vorstandes
4	Bericht des Aufsichtsrates
	Aus dem Unternehmen
8	Gute Marktposition
8	Zufriedene Mieter – niedriger Leerstand
8	Wohnen im Alter – Lösungen sind gefragt
12	40 Jahre Märkisches Viertel – Großsiedlung mit Zukunft
12	Bestandspflege im Mittelpunkt
12	Hausbetreuer-Konzept sehr erfolgreich
13	Initiativen fördern Mieterzufriedenheit
16	Soziales Engagement nutzt allen
16	Kunst und Kultur für die GESOBAU-Mieter
17	Potenziale fördern
17	Wir lassen uns messen
	Lagebericht der GESOBAU AG
20	Allgemeine Wirtschaftslage
23	Geschäftsverlauf und Lage der GESOBAU AG
29	Risikobericht
31	Ausblick
	Jahresabschluss der GESOBAU AG
34	Bilanz
36	Gewinn- und Verlustrechnung
37	Kapitalflussrechnung
38	Entwicklung des Anlagevermögens
40	Verbindlichkeitspiegel
41	Anhang
51	Bestätigungsvermerk
52	Impressum
53	Mehrjahresübersicht

Vorwort des Vorstandes



Der Vorstand der GESOBAU AG:
Jürgen Lüdtkke, Petra Gothe und Stephan Mertens

Sehr geehrte Damen und Herren,

für unser Unternehmen und seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren die zurückliegenden Monate herausfordernd und nicht immer einfach. Vieles bei der GESOBAU gelangte auf den Prüfstand, wurde verändert, verbessert, neu ausgerichtet. Gleichzeitig konnten wir das bewährte Serviceniveau für unsere Mieterinnen und Mieter halten und auch operativ in die Gewinnzone zurückkehren. Das wäre nicht möglich gewesen ohne den vollen Einsatz des gesamten GESOBAU-Teams. Ihm und auch unseren externen Vertragspartnern gebührt ein herzliches Dankeschön.

Nach all den Weichenstellungen können wir heute sagen: Die GESOBAU steht stärker und zukunftsfester da denn je. Wir sind in Sachen finanzielle Solidität, Ertragspotenzial, Wertorientierung und Wettbewerbsfähigkeit

führend unter den Berliner Wohnungsgesellschaften und auch bundesweit in vielen Bereichen Trendsetter. Einige Beispiele:

- Wir gestalten die Beziehungen zu unseren Mietern nach vielfältigen modernen Prinzipien der Kundenbindung. Im Berliner Wohnungsmarkt mit seinem Angebotsüberhang müssen wir dafür sorgen, dass die Mieter zufrieden sind, uns treu bleiben und idealerweise sogar weitere Kunden werben. Das Ergebnis: Wie schon in den Vorjahren zeigt die aktuelle Mieterbefragung 2004 in vielen Punkten deutliche Fortschritte. Unsere Kunden sind mit der GESOBAU, den Wohnungen und den Hausbetreuern zufriedener als bei der Mieterbefragung im Jahr 2000.

- Alle Geschäftsprozesse im Unternehmen wurden durchleuchtet, effizienter und schlanker gemacht. Das bringt uns Kosteneinsparungen und unseren Mietern einen noch besseren Service, etwa durch das neue Handwerkerportal.

- Die Steigerung von Ertragskraft und cashflowbasiertem Unternehmenswert hat für die GESOBAU hohe Priorität. Mit ausgefeilten Controllinginstrumenten messen wir nicht nur die Verbesserung des operativen Cashflows, sondern auch den Wertbeitrag jedes Unternehmensbereichs und jeder Strategie für das Gesamtunternehmen und fördern dann gezielt die Bereiche und Projekte, die den Unternehmenswert erhöhen. Dies tun wir auch, um die finanzielle Stärke der GESOBAU weiter zu erhöhen, damit die Attraktivität für unsere Kreditgeber zu steigern und unsere Finanzierungskosten zu senken.

- 2004 gab es bei der GESOBAU keine Netto-Neuverschuldung. Das heißt: Wir haben mehr Verbindlichkeiten getilgt als neue Kredite aufgenommen. In den nächsten Jahren ist eine weitere Reduzierung der Schulden geplant und mit der Erhöhung der Profitabilität soll die Eigenkapitaldecke gestärkt werden. Im Rahmen der Unternehmensführung setzen wir auf ein modernes Risikomanagement, die Balanced Scorecard, die wertorientierte Bewirtschaftung

tung unseres Immobilien-Portfolios, die Einhaltung der Prinzipien einer guten Corporate Governance sowie eine ziel- und leistungsorientierte Personalpolitik.

Die Herausforderungen für Wohnungsgesellschaften in Deutschland und speziell in Berlin werden immer größer. Um nur einige Stichpunkte zu nennen: Der Standort Deutschland leidet unter der Unberechenbarkeit der politischen Entscheidungen, eine schrumpfende und alternde Bevölkerung erfordert neue Wohnkonzepte, die Zahl der einkommensschwachen, überschuldeten Haushalte steigt, „Basel II“ macht die Kreditaufnahme für Investitionen schwieriger, und auf den leeren öffentlichen Kassen lastet erheblicher Privatisierungsdruck.

Der nachhaltige Erfolg der GESOBAU, die Sicherung der Arbeitsplätze und die Aufrechterhaltung eines vielseitigen Angebotes für unsere Kunden liegen in unserer unternehmerischen Verantwortung. All das ist nur aus einer Position der Stärke zu schaffen. Nur ein wirtschaftlich erfolgreiches kommunales Unternehmen ist in der Lage, sozial zu agieren. Die GESOBAU wird sich weiterhin mit voller Überzeugung dafür einsetzen, dass die Menschen in unseren Wohnquartieren ein sicheres, sauberes, harmonisches und kulturell vielfältiges Lebensumfeld haben.

Die notwendige Restrukturierung hat es unumgänglich gemacht, dass wir auch unseren Personalbestand erheblich verkleinern mussten. Wir versuchen, diesen für die betroffenen Kolleginnen und Kollegen schmerzhaften Prozess sozialverträglich zu gestalten. Unsere primäre Verantwortung gilt dabei dem Gesamtunternehmen und der Zukunftssicherung der verbliebenen Arbeitsplätze. Das 2004 in seine zweite Phase getretene Projekt „Stark in die Zukunft“ ermöglicht unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern über Workshops, Einzelaktivitäten und Feedback-Runden die aktive Mitgestaltung einer erfolgreichen Zukunft für die GESOBAU. Ein Schwerpunkt ist die Verbindung unserer klar definierten betriebswirtschaftlichen Prinzipien mit ethischen Werten.

Eine wichtige Veränderung gibt es im GESOBAU-Vorstand. Seit dem 10. Januar 2005 gehört Stephan Mertens unserem Leitungsgremium an. Er ist ein ausgewiesener Immobilienfachmann mit internationaler Erfahrung und daher mit den Problemen und Herausforderungen eines Wohnungsunternehmens vertraut. Seine Fachkompetenz ergänzt unseren Vorstand in idealer Weise. Herr Mertens war als Architekt Projektleiter für Stadtentwicklungsprojekte in der Schweiz und in Deutschland. Während seiner Tätigkeit als Partner der Immobiliengruppe von Arthur Andersen hat er alle Aspekte der Immobilienwirtschaft bearbeitet. Jürgen Lüttscheidet zum 30. Juni 2005 auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand aus.

Die GESOBAU sieht sich gut vorbereitet, um als einer der Gewinner aus dem bewegten und anspruchsvollen Berliner Immobilienmarkt hervorzugehen. Nach der Umsetzung des Restrukturierungsprogramms erwartet der Vorstand in den nächsten Jahren eine weitere Rückführung der Schulden und eine deutliche Verbesserung der Erlösqualität. Unsere Aktivitäten der nächsten Monate haben wir unter das Motto „Erträge steigern, Potenziale fördern“ gestellt. Das ist uns Ansporn und Verpflichtung zugleich.


Petra Gothe


Stephan Mertens


Jürgen Lüttscheidet

Bericht des Aufsichtsrates



Dr. Horst Föhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat wurde während des Geschäftsjahres 2004 anhand mündlicher und schriftlicher Berichte vom Vorstand ausführlich und eingehend über die Lage des Unternehmens, den Geschäftsverlauf sowie die Geschäftspolitik informiert. Auf dieser Grundlage überwachte er die Geschäftsführung und war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung unmittelbar eingebunden. Über die gesetzlichen und satzungsmäßigen Mindestanforderungen hinaus nahm der Aufsichtsrat seine Pflichten wahr. So befasste er sich mit grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung, insbesondere der Finanz-, Investitions- und Personalplanung. Geschäftsvorgänge, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, diskutierte das Plenum ausführlich. Im Geschäftsjahr 2004 tagte der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand. Zudem fanden vier Termine des Finanz- und Grundstücksausschusses und zwei Sitzungen des Personalausschusses statt. In diesen Zusammenkünften überzeugte sich der Aufsichtsrat davon, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß führt und alle notwendigen Maßnahmen rechtzeitig und effektiv vorgenommen hat.

In den ordentlichen und außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen standen die Budgetierung und Planung für das Berichtsjahr, die Mittelfristplanung bis zum Jahr 2009 und die Umsetzung strategischer Unternehmensziele mittels Balanced Scorecard im Vordergrund. Darüber hinaus erörterte das Plenum die Geschäftsentwicklung der einzelnen Quartale, die Geschäftsprozessoptimierung im Rahmen der Restrukturierung, den Stand des Personalabbaus sowie die strategische Entwicklung der Gesellschaft. Zudem beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit dem Corporate Governance Kodex, der Risikolage und dem Risikomanagement sowie mit Investitionsprojekten. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates stand auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen im kontinuierlichen Dialog mit dem Vorstand und ließ sich über wesentliche Entwicklungen und anstehende Entscheidungen informieren. Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern sind im

Geschäftsjahr 2004 nicht aufgetreten. Die Ausschüsse des Aufsichtsrates behandelten vorrangig die Finanzierungsstruktur und -strategie des Unternehmens, die Ergebnisse der Mieterbefragung 2004 und die Ergebnisse der Portfolioanalyse. Der Aufsichtsrat und der zuständige Personalausschuss befassten sich zudem mit der Suche eines weiteren Vorstandsmitgliedes. Herr Stephan Mertens wurde mit Wirkung vom 10. Januar 2005 vom Aufsichtsrat bestellt und ist für das operative Geschäft zuständig.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zum 31. Dezember 2004 wurde durch den von der Hauptversammlung gewählten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer Deloitte. Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, vorgenommen. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen gemäß § 170 Abs. 1 und 2 AktG und Prüfungsberichte für das Geschäftsjahr 2004 haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrates rechtzeitig vor der Bilanzsitzung vorgelegen. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht eingehend beraten und geprüft. Es gab keinen Anlass für Beanstandungen. Die den Jahresabschluss unterzeichnenden Wirtschaftsprüfer nahmen an der bilanzfeststellenden Sitzung des Aufsichtsrates zu den betreffenden Tagesordnungspunkten teil und berichteten über ihre Prüfung des Jahresabschlusses. Der Aufsichtsrat hat dem Jahresabschluss, dem Lagebericht und dem Prüfungsbericht ohne Einwände zugestimmt und diese gebilligt. Der Jahresabschluss wurde somit gemäß § 172 AktG festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Der Vorstand hat einen von der Deloitte. Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüften und bestätigten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG vorgelegt. Der Aufsichtsrat erklärte nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung, dass er keine

Einwände gegen die Erklärung des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen hat. Ferner empfiehlt der Aufsichtsrat der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2004 zu entlasten.

Dem GESOBAU-Aufsichtsrat liegt eine Unabhängigkeitserklärung der Abschlussprüfer vor. Die Erklärung 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 könnten.

Im Geschäftsjahr 2004 hat die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte. Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, für die Jahresabschlussprüfung sowie für prüfungsnahen Beratungen insgesamt 132 T€ an Honoraren erhalten. Honorare für andere Beratungsleistungen wurden im Geschäftsjahr 2004 nicht gezahlt.

Dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern spricht der Aufsichtsrat für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit und ihren hohen Einsatz Dank und Anerkennung aus.

Berlin, den 14. April 2005

GESOBAU AG

Dr. Horst Föhr
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Aus dem Unternehmen

Gute Marktposition

Die GESOBAU ist mit 41.041 eigenen Wohnungen in den Bezirken bzw. Ortsteilen Reinickendorf, Pankow, Weißensee, Wedding und Wilmersdorf eine der größten Immobiliengesellschaften der Hauptstadt. Hausbewirtschaftung ist unser Kerngeschäftsfeld. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kümmern sich zusammen mit 200 Handwerkerfirmen um unsere Kunden, die 2.641.501 m² Wohn- und 2.964.987 m² Grünfläche sowie 111.691 m² Gewerbefläche nutzen. Damit die Menschen auch weiterhin gerne bei der GESOBAU wohnen, investieren wir jährlich hohe Beträge in Erreichbarkeit, Service, Instandhaltung und Mitarbeiterqualifizierung, beraten eine Vielzahl von Menschen in unseren Mietersprechstunden, beantworten im Monat über 16.000 Anrufe in der Telefonzentrale und engagieren uns bei vielfältigen sozialen und kulturellen Veranstaltungen.

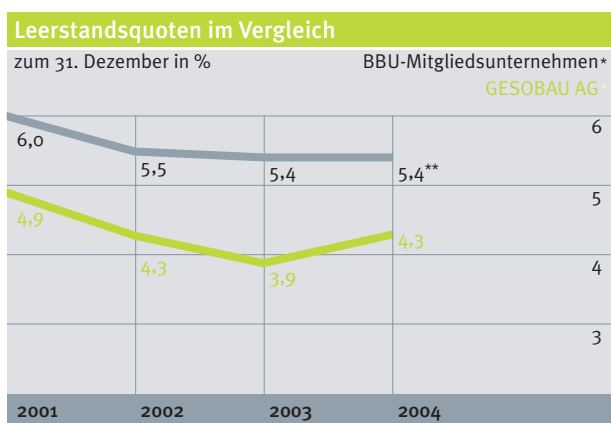
Zufriedene Mieter – niedriger Leerstand

Die GESOBAU-Strategie, Mieter als Kunden zu betrachten, geht auf. Mit unserer Leerstandsquote von durchschnittlich 4,3 % liegen wir im Hauptstadtvergleich konstant niedrig. Laut dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) verzeichnen die Mitgliedsunternehmen derzeit 7,4 % Leerstand im Ostteil und 3,4 % Leerstand im Westteil der Stadt. Allerdings müssen einige Wettbewerber zum Teil Leerstände von 10 % und mehr verkraften. Auch die Fluktuation ist bei der GESOBAU erfreulich gering. Die im Berliner Vergleich lange Verweildauer von durchschnittlich 21 Jahren beispielsweise im Märkischen Viertel belegt das eindrucksvoll. Dies spricht klar für die erfolgreiche Mieterbindung der GESOBAU, da die Berliner Bevölkerung insgesamt Rekordhalter beim Wohnungswechsel ist. Laut BBU suchen sich derzeit pro Jahr 15 % der Bevölkerung eine neue Bleibe.

Wie schon in den Jahren zuvor ergab auch unsere aktuelle Mieterbefragung, dass die große Mehrzahl der Menschen gerne in unseren Wohnungen lebt und die vielfältigen Angebote rund ums Wohnen schätzt und nutzt. 2004 wurden unsere Kunden in Pankow und Weißensee von einem unabhängigen Meinungsforschungsinstitut befragt. Die wichtigsten Ergebnisse: 56 % der GESOBAU-Mieter in Weißensee und 59 % in Pankow sind mit ihren vier Wänden ziemlich oder sehr zufrieden. Beide Zufriedenheitswerte sind seit der letzten Befragung gestiegen. Entscheidende Wohlfühlfaktoren sind Behaglichkeit, ein gutes Preis-Leistungsverhältnis, eine sichere Wohngegend, ein ordentliches Wohnhaus und Ruhe. In regelmäßigen Abständen befragen wir unsere Mieter, um von ihnen zu erfahren, wie zufrieden sie mit uns als Dienstleister sind und um ihre Wünsche und Verbesserungsvorschläge aufzunehmen. Es ist der GESOBAU seit der letzten Befragung im Jahr 2000 in fast allen Bereichen gelungen, die Zufriedenheit der Mieter zu steigern. Anregungen bezogen sich auf die Erneuerung der Fenster und die Wärmedämmung; allerdings zeigte sich in der Befragung nur jeder zehnte Mieter bereit, zur Finanzierung der Modernisierung eine Mieterhöhung zu akzeptieren. Die GESOBAU hat als Vermieterin mit zahlreichen Serviceleistungen sowohl in Pankow als auch in Weißensee überwiegend bessere Noten bekommen als noch im Jahr 2000. Auf einer Skala von null (sehr schlecht) bis zehn (sehr gut) stuften uns die Pankower bei 7,3 (6,9) und die Weißenseer bei 6,9 (6,7) ein.

Wohnen im Alter – Lösungen sind gefragt

Die aktuelle Mieterbefragung liefert auch Belege für gesamtgesellschaftliche Trends, auf die erfolgreiche Wohnungsunternehmen Antworten finden müssen. Die Haushalte werden immer kleiner, da die Geburtenrate rückläufig ist. Gleichzeitig leben in immer mehr Wohnungen Senioren über 70 – viele davon alleine. Nach einer Statistik des BBU besteht derzeit mehr als die Hälfte der



* Quelle: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)
 ** Schätzung für 2004

Gute Noten für die GESOBAU

	Pankow	Weißensee
Die GESOBAU ...		
hat ordentliche Hausbetreuer	7,2	6,5
setzt sich für die Mieter ein	6,8	6,5
ist bemüht, Mieterwünsche zu erfüllen	6,5	5,9
Mieterbetreuer im Service-Center ...		
sind stets freundlich und zuvorkommend	8,2	7,9
verhalten sich unbürokratisch	7,5	6,9
sind fachlich qualifiziert	7,7	7,4
Hausbetreuer ...		
sind stets freundlich und zuvorkommend	8,6	7,8
besorgen kurzfristig Handwerker	8,1	7,7

■ 2004 o = trifft überhaupt nicht zu, 10 = trifft vollkommen zu;
■ 2000 Mieterbefragung Pankow/Weißensee Frühjahr 2004

Berliner Haushalte nur noch aus einer Person. Ein weiteres Novum in der Geschichte der Stadt: Es gibt erstmals mehr Einwohner über 65 als Minderjährige. Bis 2020 wird der Anteil der Berliner über 65 Jahre um 28 % zunehmen, der Anteil der über 75-Jährigen sogar um 53 %, wie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung prognostiziert. Die meisten älteren Menschen wünschen sich ein selbstbestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden, und das möglichst lange.

Die GESOBAU hat sich auf diesen Trend eingestellt und eine Arbeitsgruppe „Wohnen im Alter“ gebildet. Im Mittelpunkt des Engagements steht die Zusammenarbeit mit dem „Netzwerk Märkisches Viertel“, das eine Vielzahl von Angeboten und Dienstleistungen für ältere, behinderte oder pflegebedürftige Menschen aufzeigt und bündelt. Mit Hilfe von Pflegediensten, mobiler Essenslieferung, Einkaufs- und Putzhilfen sowie psycho-medizinischer Betreuung können Senioren möglichst lange unabhängig in ihrem Zuhause bleiben. Gemeinsam mit dem „Netzwerk Märkisches Viertel“ unterstützen wir außerdem die Koordinierungsstelle „Rund ums Alter“, die ältere Bewohner unter anderem berät, wenn Bad oder Küche altersgerecht umgebaut werden sollen.

Auch gegen die zunehmende Einsamkeit im Alter wollen wir etwas tun: Mit Unterstützung der GESOBAU wurde 2004 ein „freiwilliger Besuchsdienst“ von Ehrenamtlichen ins Leben gerufen. Der Verein zur Förderung altersgerechten Wohnens e.V. bietet demenzkranken Senioren mit unserer Unterstützung in GESOBAU-Wohnungen ein Zuhause außerhalb des Pflegeheims. Die GESOBAU selbst besitzt insgesamt acht Seniorenwohnhäuser mit altersgerechten Wohnungen. Die Mieter bekommen auf Wunsch Dienstleistungen wie Hauskrankenpflege, Notdienste oder Essenslieferungen. Da viele ältere Menschen auf einen Rollstuhl angewiesen sind, ließ die GESOBAU 2004 von Rollstuhlfahrern testen, wie barrierefrei man sich z. B. im Märkischen Viertel bewegen kann.

40 Jahre Märkisches Viertel – Großsiedlung mit Zukunft

Die extreme Wohnungsnot und der riesige Sanierungsbedarf in Berlin waren zu Beginn der 60er Jahre Auslöser für den Wunsch, modernen und komfortablen Wohnraum zu schaffen. 1963 wurde mit dem Bau der Großsiedlung Märkisches Viertel begonnen, im August 1964 zogen die ersten Mieter ein. Trotz skeptischer Stimmen feierte das „MV“ 2004 seinen 40. Geburtstag – lebendiger denn je. Heute empfinden die meisten der rund 40.000 Bewohner das Märkische Viertel als ein lebens- und liebenswertes Zuhause. Entsprechend treu sind die Mieter: Auch ihre Kinder und Enkel bleiben oft im angestammten Quartier wohnen. Und während andere Großsiedlungen in Berlin und anderen Städten zum sozialen Brennpunkt werden, ist die Bevölkerungsstruktur im Märkischen Viertel ausgewogen. Vom Sorgenkind zum lebendigen Kiez – das ist die Erfolgsgeschichte des MV. Sie ist Ergebnis vielfältiger Investitionen in Gebäude und Infrastruktur, sozial-kulturelle Projekte, Landschaftspflege und nachbarschaftlichen Zusammenhalt, an denen die GESOBAU als größter Immobilienbesitzer im MV maßgeblich beteiligt war und bleiben wird. Wir sehen den Mieter als Kunden, der nur akzeptiert, was ihm nutzt und gefällt. Regelmäßige Mieterbefragungen, das Engagement der Bewohner in zahlreichen Mieterbeiräten und eine geringe Fluktuation zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Die GESOBAU wird sich auch weiter der Verantwortung für die Menschen im MV stellen. Zum Jubiläum finanzierten bzw. unterstützten wir unter anderem zwei Ausstellungen, die Tausende Besucher anzogen, die Herausgabe des Buches „40 Jahre Märkisches Viertel – Geschichte und Gegenwart einer Großsiedlung“, Konzerte und Feste rund um das Jubiläum und Projekte der Jugendarbeit wie etwa die erste Skaterbahn im Kiez.

Bestandspflege im Mittelpunkt

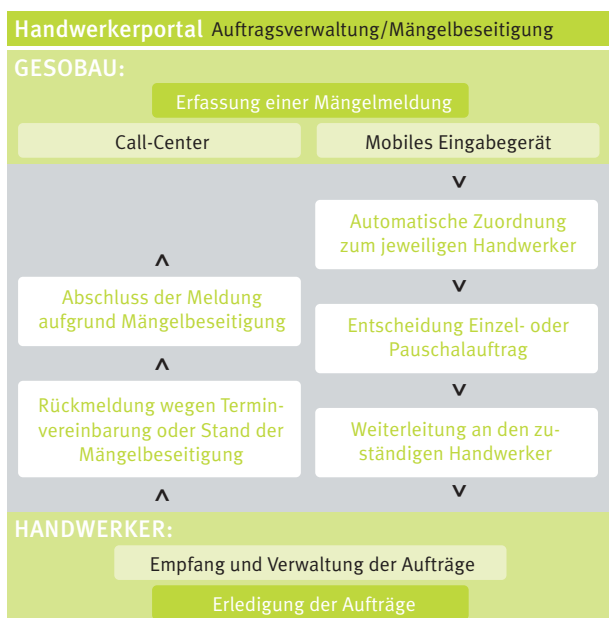
Der Neubau von Immobilien ist wegen der Lage am Berliner Wohnungsmarkt für die GESOBAU zur Zeit kein Thema, im Mittelpunkt steht die Bestandspflege. Zwischen 2000 und 2004 haben wir insgesamt rund 250 Mio. € in die Erhaltung und Modernisierung unserer Immobilien investiert. Finanzielle Solidität geht uns dabei vor über-eilten Investitionen. Aus diesem Grund ist auch nicht jeder durchaus nachvollziehbare Wunsch unserer Kunden gleich umsetzbar. Klar ist, dass die kontinuierliche Instandsetzung und Modernisierung ein unverzichtbarer Baustein für die Vermarktung unserer Immobilien ist. Deshalb werden auch weiterhin Fassaden, Aufzüge, Leitungen, Fenster, Bäder und Küchen erneuert. Die GESOBAU investiert mehr in ihre Wohnungen als viele Wettbewerber: 2004 waren es 41,3 Mio. € – das sind 14,92 € pro m² Wohn- bzw. Gewerbefläche.

Hausbetreuer-Konzept sehr erfolgreich

Rohrbruch, Ausfall der Elektrik, Fenster kaputt – entscheidend für die Zufriedenheit der Mieter ist die schnelle und zuverlässige Reparatur von Schäden. Das 2004 eingeführte Handwerkerportal hat die GESOBAU dabei einen entscheidenden Schritt voran gebracht und findet breite Zustimmung. Seit 1999/2000 hat die GESOBAU ihr gesamtes Hauswartssystem auf ein Hausmanagersystem mit Hausbetreuern umgestellt. Unsere Hausbetreuer sind für jeweils 650 bis 700 Wohnungen zuständig. Das Ergebnis unserer Mieterbefragung 2004 in Pankow und Weißensee zeigt, dass das neue System ankommt: Bei der letzten Befragung im Jahr 2000 lag die Bewertung der Hauswarte auf einer Skala von 0 (sehr schlecht) bis 10 (sehr gut) noch zwischen 6,5 und 8. Heute bekommen die Hausbetreuer Werte von 7 bis 8,5. Weiterer Vorteil für die Mieter: Sie sparen zehn Cent Betriebskosten pro m² und Monat.



Auch die Fachwelt zollt Respekt: Ein Jahr nach dem 1. Preis der Fachzeitschrift „Der Facility Manager“ erhielt die GESOBAU im Herbst 2004 einen weiteren Preis für ihre vorbildliche und effiziente Haus- und Wohnungsverwaltung. Auf dem 9. Fachkongress „Instandhaltungs- und Service-Management mit SAP“ wurde das Handwerkerportal mit dem 1. Preis des Maintainer.SAP-Awards ausgezeichnet. Was die Jury überzeugte: Reparaturaufträge werden viel einfacher und schneller erledigt. Waren früher bis zu 28 Bearbeitungsschritte nötig, werden die Aufträge nun per Internet an die entsprechende Firma übermittelt. Die Vertragshandwerker nehmen die Meldungen im Portal entgegen und müssen binnen 24 Stunden aktiv werden. Mieter können Mängel an mehreren Stellen den GESOBAU-Mitarbeitern melden – im Service-Punkt vor Ort, direkt beim Hausbetreuer, in der Zentrale, beim Call-Center.



Initiativen fördern Mieterzufriedenheit

Und auch sonst setzen wir uns mit vielen Ideen und Projekten für die Wohnzufriedenheit unserer Mieter ein. Ein professionelles Call-Center ohne lange Wartezeiten, neue Gästewohnungen, Mieterberatung, Mietergärten, Jugend- und Seniorentreffs, Wohnungssuche per Internet, ein vielfältiges Kabel-TV-Angebot oder unsere zahlreichen kulturellen und sozialen Aktivitäten sind nur einige Stichworte. Wer seine neu bezogene Wohnung selbst renoviert, zahlt für eine Übergangsfrist keine Kaltmiete. Über die Aktion „Mieter werben Mieter“ können sich unsere Bewohner ihre Nachbarn selbst mit aussuchen und erhalten außerdem einen Gutschein von 350 €. Im Projekt „Zukunftswerkstatt“ werden Mieter regelmäßig in die Planungen und Entscheidungen für ihren Kiez einbezogen. So steht z. B. den Mietern einer Wohnanlage im Märkischen Viertel ein einmaliger Fonds von 250.000 € für von ihnen beschlossene Modernisierungen und Veränderungen zur Verfügung. Von dem Geld wurden unter anderem Jugend- und Seniorenangebote geschaffen und Spielplätze umgestaltet.

Soziales Engagement nutzt allen

Soziales Engagement in unseren Wohnbezirken wird bei der GESOBAU traditionell groß geschrieben. Das nutzt in erster Linie den Menschen, aber auch dem Unternehmen. Denn nur zufriedene Mieter sind treue und verlässliche Mieter. Eine sichere, vertrauensvolle und menschliche Atmosphäre erhöht die Lebensqualität und den Wert unserer Immobilien gleichermaßen. So haben wir bereits 1997 die GESOBAU-Stiftung gegründet, die beispielsweise in Not geratene Mieter, gemeinnützige Einrichtungen wie Senioren- und Jugendtreffs, Sportvereine, freie Träger oder Schulen finanziell unterstützt. Jährlich stellt die Stiftung durchschnittlich 35.000 € für soziale und karitative Zwecke zur Verfügung. Allein im Jahr 2004 konnte die GESOBAU-Stiftung in über 40 Fällen helfen. So unterstützte das siebenköpfige Stiftungs-Kuratorium eine mehrfach von Vandalismus betroffene Kindertagesstätte in Reinickendorf oder gewährte bedürftigen GESOBAU-Mietern in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Familienverband Zuschüsse zur Anschaffung von Winterkleidung oder Einrichtungsgegenständen.

Eines der größten sozialen Probleme in Großstädten ist die wachsende Zahl überschuldeter Haushalte. Auch in Berlin ist dieser Trend festzustellen – hier werden für 2005 erneut rund 5.000 Zwangsräumungen prognostiziert. Damit es nicht so weit kommt und die Menschen ihr Zuhause behalten können, arbeitet die GESOBAU erfolgreich mit der Schuldnerberatung des Deutschen Familienverbandes zusammen. Im Märkischen Viertel ist die Schuldnerberatung bereits seit Jahren tätig, 2004 wurde nun auch ein Büro für die Mieter in Pankow und Weißensee eröffnet. Während man bei anderen Schuldnerberatungsstellen bis zu sechs Monate Wartezeit für einen Termin in Kauf nehmen muss, erhalten Hilfesuchende in den von der GESOBAU unterstützten Einrichtungen binnen zwei Wochen nach Anfrage einen kostenlosen Beratungs-

termin. Meist kann dadurch die Zwangsräumung abgewendet werden. Auch die GESOBAU profitiert von der Zusammenarbeit: Sie behält ihre Kunden und verbessert die Mietrückstandsquote.

Kunst und Kultur für die GESOBAU-Mieter

Die GESOBAU organisiert oder fördert über das Jahr hinweg zahlreiche kulturelle Veranstaltungen, die die Menschen in ihren Wohnvierteln zusammen bringen und das Gemeinschaftsgefühl stärken. Einer der Höhepunkte des Jahres 2004 war die Verleihung des „Gustav-Meyer-Preises“ durch den Stadtentwicklungssenator. Die GESOBAU erhielt den Wanderpokal für die vorbildliche Planung, Gestaltung und hervorragende Pflege des Stadtplatzes im Märkischen Viertel gegenüber der GESOBAU-Zentrale am Wilhelmsruher Damm. Die Faunskulptur auf dem Brunnen im Mittelpunkt des Platzes wurde auf den Namen „Merlino“ getauft. Den eigens dafür ausgeschrieben Mieter-Ideenwettbewerb gewann die seit 33 Jahren im Märkischen Viertel lebende Karin Lindow. Tausende Menschen genossen das 5. Kunstfest im Park rund um das Schloss Schönhausen in Pankow mit mehr als 30 musikalischen Auftritten und über 40 Künstlern. Für den Erhalt des Schlosses Schönhausen spendete die GESOBAU 10.000 €. Bereits zum vierten Mal beteiligten wir uns 2004 an der Berliner „Langen Nacht der Museen“. In den Weddingger Gerichtshöfen konnten Nachtschwärmer und Kunstinteressierte Atelierluft schnuppern und Kunst live erleben. In dem Areal, wo 1876 noch die „Chemische Fabrik J.D. Riedel AG“ mit der Herstellung von Chinin, Arzneien und einem Grundstoff für die Glühstrümpfe von Gaslaternen begann, arbeitet heute eine Vielzahl von Gewerbetreibenden und Kreativen, die allesamt Mieter der GESOBAU sind.

Potenziale fördern

Die mit dem Restrukturierungsprogramm beschlossene Reduzierung der Mitarbeiterzahl auf 306 wird im Geschäftsjahr 2005 abgeschlossen sein. Ziel der GESOBAU-Personalpolitik ist es, die Potenziale der verbleibenden Beschäftigten zu fördern und ihnen zukunftsichere Arbeitsplätze zu bieten. Das gelingt nur mit einer erfolgs- und wertorientierten Unternehmenspolitik, wie sie konsequent verfolgt wird. Mittelfristig ist geplant, dass unsere Beschäftigten auch finanziell am wirtschaftlichen Erfolg der GESOBAU beteiligt werden. Darüber hinaus werden wir weiter in unsere Belegschaft investieren und leistungsfördernde Rahmenbedingungen schaffen. Die wichtigsten Einzelprojekte:

■ **Erstmals Zielvereinbarungen:** 2004 führte die GESOBAU Jahres-Mitarbeitergespräche mit den Vorgesetzten ein. Dabei wurden mit jedem Mitarbeiter individuelle Zielvereinbarungen getroffen und Chancen der beruflichen und persönlichen Weiterentwicklung besprochen.

■ **Führungskräfte entwickeln:** Mit dem Programm „Management-Qualifizierung“ fördern wir Führungsnachwuchs aus dem eigenen Unternehmen. Im Zentrum der 18-monatigen Ausbildung steht ein Management-Studium, das die Bankakademie für die GESOBAU durchführt. Dabei wird ein hoher Frauenanteil in künftigen Führungspositionen angestrebt.

■ **Interne Kommunikation ausgebaut:** 2004 ging das computerbasierte GESOBAU-Unternehmensportal an den Start. Über dieses Intranet können sich alle Beschäftigten schnell, aktuell und benutzerfreundlich über wichtige Entwicklungen und Neuigkeiten in ihrem Unternehmen informieren.

■ **Familienfreundlichkeit aus Überzeugung:** Bei der GESOBAU ist die Vereinbarkeit von Familie und Beruf fester Bestandteil der Firmenphilosophie. So sind unter anderem starre Arbeitszeiten passé, Mitarbeiter können über Arbeitszeitkonten individuell und flexibel berufliche und private Belange leichter unter einen Hut bringen. Angebote zur Teilzeitarbeit nutzen derzeit 41 Beschäftigte. Außerdem gibt es einen Vertrag mit dem „Familien-service“. Dieser bundesweit tätige Dienstleister hilft beispielsweise bei der Suche nach Kinder- bzw. Seniorenbetreuung. Auch Erziehungs- und Partnerschaftsberatung, Einkommens- oder Rechtsberatung können alle GESOBAU-Beschäftigten kostenlos in Anspruch nehmen.

■ **Ausbildung bleibt erhalten:** Trotz der Reduzierung ihres Personals bietet die GESOBAU jungen Menschen weiterhin eine Chance. Während viele andere Unternehmen gar nicht mehr ausbilden, haben bei uns wie in den Vorjahren sieben Schulabgänger eine erstklassige, umfassende Lehre zum Kaufmann bzw. zur Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft begonnen.

Wir lassen uns messen

Die GESOBAU hat eine klare strategische Ausrichtung, ist der Steigerung des Unternehmenswertes verpflichtet und will den Mietern bestmögliche Angebote machen. Wie gut uns das gelingt, wollen und werden wir weiterhin transparent offen legen, denn jeder Erfolg ist nur so gut, wie man ihn nachvollziehen kann. Und unser Erfolg ist an folgenden Punkten messbar: Die Steigerung der Mieterzufriedenheit, die Erhöhung des Qualitätsstandards in unseren Häusern, eine nachhaltige Verbesserung der Ertragskraft und damit des Unternehmenswertes sowie ein weiterer Abbau der Bankverbindlichkeiten.



Lagebericht der GESOBAU AG

Allgemeine Wirtschaftslage

Deutsche Wirtschaft zurück auf dem Wachstumspfad

Die deutsche Wirtschaft ist 2004 nach drei Jahren der Stagnation wieder auf den Wachstumspfad zurückgekehrt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg real um 1,7 % (Vj: -0,1 %). Hauptmotor des Wirtschaftswachstums war – trotz der Euro-Aufwertung gegenüber dem US-Dollar – der Export. Die gestiegenen Unternehmensgewinne werden dazu beitragen, den Investitionsstau in vielen Betrieben aufzulösen. Auf Grund maßvoller Tarifabschlüsse und einer niedrigen Inflationsrate in Deutschland verbesserte sich die preisliche Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Unternehmen. Allerdings hat es nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft, Kiel, von binnenwirtschaftlicher Seite keine Impulse für die Konjunktur in Deutschland gegeben. Der private Konsum stagnierte 2004 – wie in den Jahren zuvor. Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich laut der Kieler Experten weiter verschlechtert. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland im Jahresdurchschnitt 2004 gegenüber 2003 um 1,6 % gestiegen, nach 1,1 % in 2003.

Zinsen nahezu unverändert

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) blieb wie in den vorherigen Jahren expansiv. Der Refinanzierungssatz der EZB blieb im Berichtsjahr konstant bei 2,00 %. Das Hypothekenzinsniveau hingegen sank weiter. So zeigten die zehnjährigen PEX-Renditen im Jahresverlauf 2004 einen Rückgang von 4,44 % auf 3,83 %. Auch der gemittelte Wert sank von 4,33 % im Vorjahr auf 4,24 % im Berichtsjahr. Bei Krediten mit fünfjähriger Zinsfestschreibung fielen die durchschnittlichen Zinssätze von 3,54 % auf 3,49 %. Vergleicht man dazu den Mittelwert der vergangenen zehn Jahre von 5,40 % (PEX; bei zehnjähriger Zinsfestschreibung) so zeigt dies, dass die Langfristzinsen ein historisch niedriges Niveau erreicht haben.

Aufschwung in Berlin

Die Berliner Wirtschaft erholt sich langsam nach einer mehrjährigen Schwächeperiode, konstatierte die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen in ihrem Wirtschaftsbericht IV/2004. Das BIP in Berlin nahm im ersten Halbjahr 2004 gegenüber dem entsprechenden Vorjahresniveau real um 0,8 % zu. Die Sanierung des Berliner Landeshaushalts hat im Jahr 2004 nach Angaben der Senatsverwaltung für Finanzen Fortschritte gemacht. Dennoch bleibt Berlin wegen weiter zunehmender Schulden und Zinslasten in einer extremen Haushaltsnotlage. So stieg der Schuldenstand 2004 auf 55,3 Mrd. € (Vj: 51,7 Mrd. €), der im Berichtsjahr Zinsausgaben in Höhe von 2,3 Mrd. € (Vj: 2,2 Mrd. €) erforderte. Die öffentliche Hand hat unter den skizzierten Rahmenbedingungen weitere Einsparungen beschlossen. So sanken 2004 die Ausgaben für investive Programme der Wohnungsbauförderung einschließlich Modernisierung und Instandsetzung um 10 % auf 255 Mio. €, da das Land Berlin aus der Neubauförderung ausgestiegen ist und weitgehend auf Programme der Stadterneuerung verzichtete.

Das Frühjahrgutachten „Immobilienwirtschaft 2005“ (Rat der Immobilienweisen, Immobilien Zeitung) geht von einer steigenden Nachfrage für Büro- und Wohnimmobilien aus. Die Experten schränken jedoch ein: Bevor sich ein Aufschwung als Nachfrage auf dem Markt niederschlägt, werde noch rund ein Jahr vergehen. Das Gutachten betont, dass sich Chancen auf ein erfolgreiches Engagement auf allen Teilmärkten durch die Differenzierung der Märkte und der nachgefragten Produkte und ihrer Qualität ergeben. Auf dem Wohnungsmarkt werde der Erfolg aber mehr denn je von genauer Marktkenntnis und bedarfsgerechten Wohnungsangeboten abhängen.

Patrick Müller
Diana Isemer
Antje Maaß



Wohnungswirtschaft investiert in individuelle Wohnbedürfnisse

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) weist in seiner Studie „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2004/2005“ auf den immer stärker hervortretenden Wandel der individuellen Wohnbedürfnisse hin. So ist die Größe je Wohnung in den zehn Jahren bis 2002 um 3,4 % auf 85,1 m² gestiegen. Jedem Einwohner standen 2002 statistisch 40,1 m² Wohnfläche zur Verfügung, 1992 waren es mit 35,1 m² rund 12,5 % weniger. Wohnungsanbieter müssen daher zielgruppenspezifische Angebote schaffen. Für den GdW schließt eine zeitgemäße Produktstrategie auch die Dienstleistungen rund ums Wohnen ein. Fazit der Studie: Die Servicequalität wird ebenso wichtig wie die Produktqualität der Wohnung. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den bestandsbezogenen Bauleistungen wider. In Deutschland erreichten die Bestandsinvestitionen 2003 weit über 75 % der gesamten Bauinvestitionen. In Berlin wurde mit 92,5 % überdurchschnittlich in Bestandsimmobilien investiert. In der Stadt sind laut GdW-Studie bereits 51 % der Wohnungen vollständig modernisiert, weitere 32 % teilmodernisiert und 17 % modernisierungsbedürftig. Insgesamt sind die Bauinvestitionen 2003 in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um 3,4 % zurückgegangen (Vj: -5,8 %). Der GdW verzeichnete bei Wohnbauten einen Investitionsrückgang von 2,7 % (Vj: 6,0 %). Die Wohnungswirtschaft in Deutschland schrumpft damit weiter. Die Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen durch Wohnungsunternehmen ist 2003 um 2 % auf 6,4 Mio. gesunken (Vj: 6,5 Mio.).

Abnehmender Wohnungsbau kann Angebot verknappen

Durch die Debatte zur Eigenheimzulage nahm 2003 die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen (297.000) gegenüber 2002 zu und durchbrach kurzfristig den mehrjährigen Abwärtstrend. Auf Basis der zuletzt verfügbaren Neunmonatszahlen des Statistischen Bundesamtes wird

Baugenehmigungen im Hochbau

Wohnungen insgesamt

1993	606.612	
1994	712.636	
1995	638.630	
1996	576.238	
1997	528.096	
1998	475.711	
1999	437.084	
2000	348.340	
2001	290.978	
2002	274.117	
2003	296.823	

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

sich die Zahl der Baugenehmigungen auch für 2004 wieder verringert haben. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen rechnet mit einer mittelfristigen Bedarfszahl von 300.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr. Vertreter der Wohnungswirtschaft rechnen insofern zukünftig mit einer Angebotsverknappung und bei weiter steigenden Pro-Kopf-Wohnflächen mit zukünftig weiter steigenden Mieten und Immobilienpreisen.

Auch in Berlin ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen gesunken. Nach Angaben des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) in seinem Marktmonitor 2004 wurden 2003 nur noch Baugenehmigungen für 891 Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen erteilt (Vj: 1.210). Der BBU führt dies vor allem auf den derzeit noch bestehenden Angebotsüberhang und das Auslaufen der öffentlichen Förderung des Mietwohnungsbaus zurück.



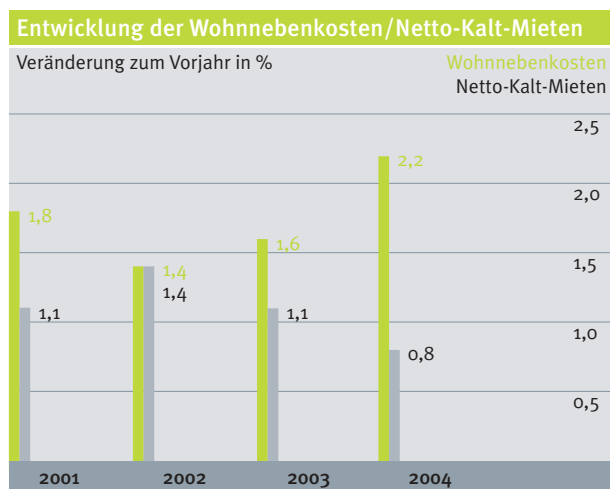
Steigende Mieten für sanierte Wohnungen

In einer Erhebung kommt GEWOS (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg) für Berlin zu dem Ergebnis, dass sich der Aufwärtstrend der Mieten bis 2006 abgeschwächt fortsetzen wird. Trotz sinkender Bevölkerungszahlen wird die wachsende Zahl der Haushalte zu einer entsprechenden Nachfrage in Teilmärkten führen, die die Chance auf ein höheres Mietpreisniveau bietet. Auch der BBU betont, dass sich die Tendenz des Mietenanstiegs und der Differenzierung des Mietenniveaus weiter fortsetzen werde. In ausgewählten Lagen und bei bestimmten Immobilien-Qualitäten werden Mietsteigerungen möglich. Dies gilt insbesondere bei sanierten Wohnungen. In unsanierten Beständen rechnet der BBU mit einer Stabilisierung der Mieten. In Berlin lagen die von Wohnungssuchenden 2003 laut BBU nachgefragten Mieten überwiegend in der Preiskategorie zwischen 3 €/m² und 6 €/m² Wohnfläche monatlich netto-kalt.

Die Wohnnebenkosten haben sich 2004 um 2,2 % verteuert und liegen damit erneut deutlich über der Inflationsrate von 1,6 %. Bereits im Vorjahr hatte der Anstieg der Wohnnebenkosten mit 1,6 % über der Teuerung der Lebenshaltungskosten gelegen. Zu den Preiserhöhungen haben insbesondere gestiegene Energiepreise und auch die Preisentwicklung für Frisch- und Abwasser beigetragen. Der Anstieg der (Netto-Kalt-)Mieten hat sich dagegen wieder verlangsamt: Mit 0,8 % lag er 2004 nur etwa halb so hoch (Vj: + 1,1 %) wie die allgemeine Preissteigerung.

Leerstand in Berlin nimmt ab

Für 2003 registrierten die BBU-Mitgliedsunternehmen einen langsamen Rückgang der Leerstände in Berlin. Diese Entwicklung ist laut BBU wesentlich auf den Zuwachs von insgesamt 26.000 Haushalten in der Stadt zurückzuführen. Im Ostteil der Stadt sank die Quote 2003 der BBU-Mitglieder von 7,8 % auf 7,4 %, das entspricht 28.900 Wohnungen (Vj: 27.677 Wohnungen). Im Westteil Berlins standen korrespondierend 11.686 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 3,4 % und bewegt sich laut BBU im Rahmen einer Fluktuationsreserve.



Quelle: ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin

Zunahme der Einpersonenhaushalte hat großen Einfluss auf Immobilienmärkte

Trotz der langfristig rückläufigen Einwohnerzahl in Deutschland bleibt für die Immobilienwirtschaft kurz- und mittelfristig die Zunahme der Zahl der Haushalte bestimmend. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes hat sich dieser Trend auch 2003 fortgesetzt: Die Zahl der Haushalte erhöhte sich im Bundesgebiet um 0,6 % auf 38,9 Mio. (Vj: 38,7 Mio.). Während der Anteil der Haushalte mit drei Personen und mehr 2003 gegenüber 2002 um 2,5 % zurückging, stieg die Anzahl der Einpersonenhaushalte – wie schon in den letzten Jahren – um 1,4 % auf 14,4 Mio. Das entspricht einem Anteil an allen Haushalten von 37,0 % (Vj: 36,7 %). In Berlin ist diese Entwicklung bereits sehr weit fortgeschritten: Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes war erstmals in der Geschichte der Stadt im Jahr 2003 die Zahl der Einpersonenhaushalte (945.000) größer als die der Mehrpersonenhaushalte (939.000). Dabei stieg die Zahl der Einpersonenhaushalte 2003 um 34.200 oder 3,8 % an.



Thomas Reichenbach
Gabriele Ahlborn

Geschäftsverlauf und Lage der GESOBAU AG

Entwicklung des eigenen Bestandes	2001	2002	2003	2004
zum 31. Dezember				
Wohnungen	43.079	42.639	41.644	41.041
Gewerbe	849	888	812	769
Garagen- und Stellplätze	3.514	3.561	3.583	3.598
Sonstige Mieteinheiten	659	681	659	737
Gesamt	48.101	47.769	46.698	46.145

Die GESOBAU hat sich im Geschäftsjahr 2004 weiter auf das Kerngeschäft, die Verwaltung der eigenen Bestände, fokussiert. Sie hat ihre Ziele für 2004 erreicht und sogar leicht übertroffen.

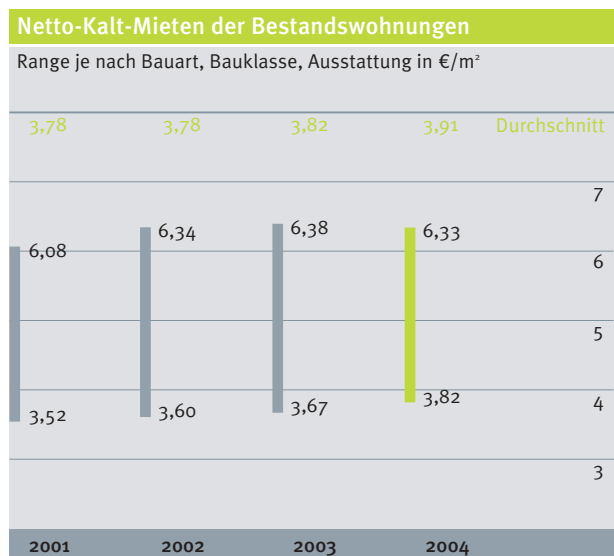
Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Im wettbewerbsintensiven Berliner Immobilienmarkt konnte sich die GESOBAU gut behaupten und die Marktposition ausbauen. Im Geschäftsjahr 2004 erzielte das Unternehmen Umsatzerlöse in Höhe von 216,0 Mio. € (Vj: 223,9 Mio. €).

Die mit den Mietern vereinbarten Netto-Kalt-Mieten stiegen von 134,7 Mio. € im Jahr 2003 auf 135,3 Mio. € im Geschäftsjahr. Leider ist jedoch auch von einem Anstieg der Erlösschmälerungen von 7,4 Mio. € auf 9,0 Mio. € zu berichten. Die aus Förderungen des Landes Berlin erlangten Beträge gingen im abgelaufenen Geschäftsjahr des Weiteren um 0,8 Mio. € planmäßig zurück. Der Rückgang der Umsatzerlöse resultiert mit 1,6 Mio. € aus gesunkenen Umsätzen aus der Nebenkostenabrechnung und berührt insoweit die Ertragslage der GESOBAU nur gering.

Portfoliomanagement

Mit Hilfe einer Bestandssteuerung auf Basis der wertorientierten Unternehmensführung sowie eines Balanced Scorecard-Systems optimierte die GESOBAU ihr Immobilienportfolio. So konnten die Netto-Kalt-Mieten um 2,4 % (Vj. + 1,0 %) von durchschnittlich 3,82 € auf 3,91 € pro m² und Monat angehoben werden. Im Zuge der Portfolioverbesserung wurden Immobilien des Anlagevermögens verkauft. Dies führte zu Buchgewinnen in Höhe von





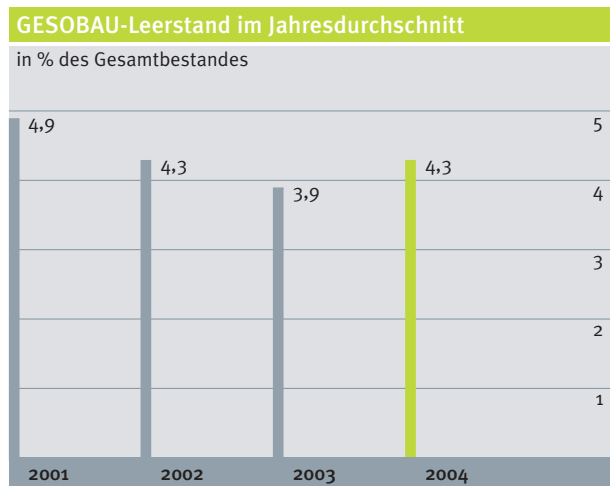
11,0 Mio. € (Vj: 8,4 Mio. €). Portfoliooptimierung ist ein wichtiges strategisches Langfristziel der GESOBAU. Um die Qualität der Erlöse der Immobilien in den Kernbestandsmärkten weiter zu steigern, modernisiert und entwickelt die GESOBAU ihren Immobilienbestand kontinuierlich. Des Weiteren werden im Rahmen eines Mikro-Standort-Ratings Ungleichgewichte in den Mietpreisstrukturen sowie Mietpreisnachteile identifiziert und systematisch erschlossen.

Leerstand weiter unterdurchschnittlich

Der Berliner Immobilienmarkt verzeichnete 2003 erstmals sinkende Leerstände bei Wohnimmobilien. Da die GESOBAU überdurchschnittlich in Instandhaltung und Modernisierung investiert und das Portfolio gezielt managt, weist die Gesellschaft traditionell einen unterdurchschnittlichen Leerstand auf. Obgleich die Quote von 3,9 % auf 4,3 % anstieg, ist der GESOBAU-Leerstand im Vergleich zum gesamten Berliner Immobilienmarkt nach wie vor zufriedenstellend. Infolge der Auslagerung des Vermietungsgeschäftes sowie aufgrund des Personalabbaus waren das Betriebsklima und damit auch die Vermietungsaktivitäten zunächst beeinträchtigt. Die Neuausrichtung der Vermietungstätigkeit, verbunden mit ausgewählten Kundenbindungsprogrammen und umfangreichen Anreizsystemen, sollen im Jahr 2005 dazu beitragen, den Wohnungsleerstand bei der GESOBAU wieder zu reduzieren.

Immobilienverkauf in schwierigem Umfeld erfolgreich

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien aus dem Umlaufvermögen erzielt die GESOBAU im Rahmen von Bauträgerobjekten und dem Verkauf von ausgewählten Wohnungen aus dem Bestand. Da die Marktlage insbesondere im Bauträgergeschäft keine attraktiven Renditen ermöglicht, wurde bereits im Jahr 2002 beschlossen, die bisherigen Objekte fertig zu stellen, zu verkaufen und keine neuen Projekte mehr aufzulegen. Dementsprechend sanken die Umsatzerlöse aus diesen Geschäften von 12,1 Mio. € auf 8,1 Mio. € im Jahr 2004. Auf dem weiterhin sehr an-



spruchsvollen Markt für Wohneigentum in Berlin gelang es dabei, 14 Eigentumswohnungen, neun Reihenhäuser und sechs unbebaute Grundstücke zu veräußern. Darüber hinaus erwarben 23 (Vj: 38) Mieter ihre Wohnungen. Die Gesellschaft erwartet auch für die kommenden Jahre planmäßig weiter sinkende Erlöse aus diesem Geschäftsfeld im Zuge des vorgesehenen Abverkaufs.

Fremdverwaltung planmäßig rückläufig

Die Fremdverwaltung der GESOBAU betreut insbesondere Wohn- und Gewerbeimmobilien mit offenen Vermögensfragen. Alle landeseigenen Wohnungsgesellschaften in Berlin sind durch die Senatsverwaltung für Finanzen verpflichtet, für derartige Immobilien die Verwaltung zu übernehmen. Die GESOBAU ist bestrebt, die Eigentumsverhältnisse möglichst schnell zu klären und arbeitet deshalb bereits seit mehreren Jahren intensiv mit Anwälten, dem Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen/Lastenausgleichsamt sowie dem Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen zusammen.

Im Jahr 2004 wurden auch durch die aktive Mitwirkung der GESOBAU 60 Objekte mit 190 Wohn- und 14 Gewerbeeinheiten an die rechtmäßigen Eigentümer übergeben. Damit wurden zum 31. Dezember 2004 nur noch

Alexandra Löttsch
Manfred Mangelsdorf
Marina Teßmer



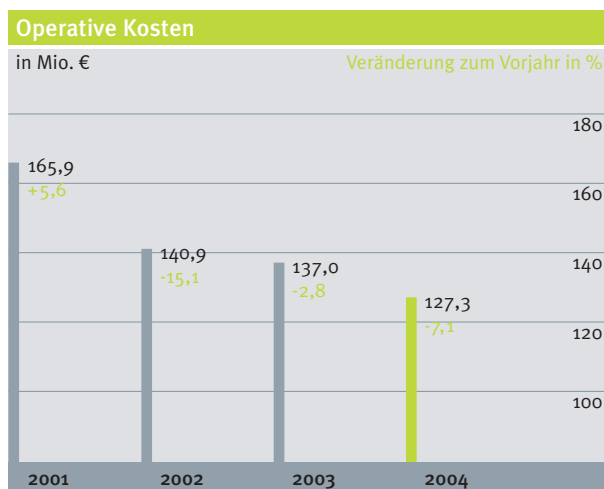
1.201 Wohn- und 105 Gewerbeeinheiten sowie 360 sonstige Mieteinheiten in diesem Geschäftsfeld bewirtschaftet. Im Geschäftsjahr ging der Umsatz dementsprechend planmäßig von 1,6 Mio. € auf 1,2 Mio. € zurück. Da diese Verwaltungstätigkeit nicht kostendeckend betrieben werden kann, ist der Umsatzrückgang positiv zu werten. Bis zum Ende des Jahres 2007 sollen auch alle übrigen Fälle abgeschlossen werden. Die Umsätze in diesem Geschäftsfeld werden damit planmäßig weiter sinken.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 30,9 Mio. € (Vj: 47,9 Mio. €). Hierin sind insbesondere Buchgewinne aus Immobilienverkäufen (11,0 Mio. €) sowie Auflösungen von Rückstellungen (2,6 Mio. €) enthalten. Innerhalb der Rückstellungspositionen ist der planmäßige Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung mit 10,8 Mio. € für die Modernisierung der Wohnanlagen bestimmend.

Operative Kosten gesenkt

Im Geschäftsjahr 2004 wurde der Aufwand für bezogene Leistungen von 137,0 Mio. € um 7,1 % auf 127,3 Mio. € gesenkt. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 2,2 % auf 120,2 Mio. €, was auf den erstmaligen Ausweis der Grundsteuer unter dieser Position zurückzuführen ist. Ohne diese Ausweisänderung hätten sich die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um 4,1 Mio. € verringert. Die Aufwendungen für Betriebskosten dagegen sanken von 78,9 Mio. € im Vorjahr um 5,2 % auf 74,8 Mio. €. Im Rahmen des Abverkaufs von Immobilien des Umlaufvermögens konnten die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 54 % reduziert werden, da innerhalb des Bauträgergeschäftes im Wesentlichen nur noch ein Endausbau bereits verkaufter Eigentumswohnungen erfolgte sowie für Zwecke der Privatisierungstätigkeit an einzelnen Objekten notwendige bauliche Leistungen abgeschlossen wurden. Der mehrjährige Trend bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen zeigt nach unten. Innerhalb der Aufwendungen für Instandhaltungen und Instandsetzungen ist festzustellen, dass



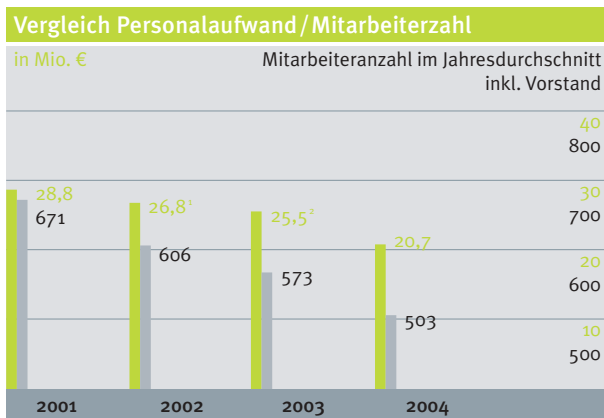
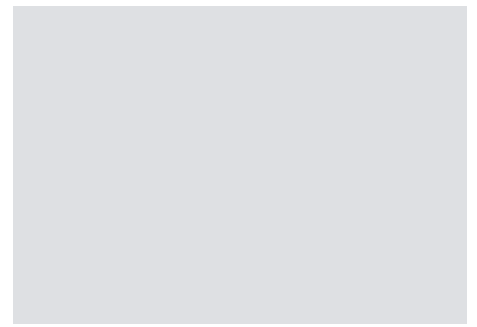
unter Ausnutzung der derzeit freundlichen Angebots-situation sowie durch eine Optimierung der Methoden und Verfahren Einsparungen realisiert werden konnten bzw. bei konstanten Budgets erzielt die Gesellschaft erheblich mehr Leistungen, auch zum Nutzen der Mieter.

Modernisierung der Bestandsimmobilien

Eine permanente und intensive Pflege der Bestände ist ein wesentlicher Teil der GESOBAU-Strategie. Die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung bewegen sich seit Jahren auf hohem Niveau. 2004 lagen diese Aufwendungen bei 41,3 Mio. €. Die durchschnittlichen Fremdkosten für Instandhaltung und Instandsetzung betragen im Jahre 2004 14,92 €/m² (Vj: 15,05 €/m²). Durch einen optimierten Geldeinsatz plant die GESOBAU ihre Wettbewerbsposition zu stärken sowie die Ertragschancen und Potenziale der Immobilien zu fördern.

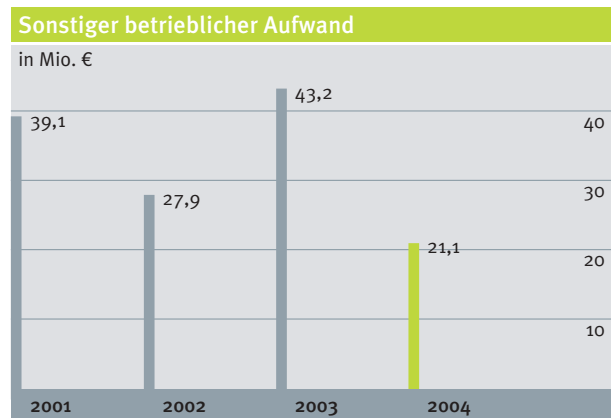
Personalaufwand sinkt deutlich

Die Senkung administrativer Kosten wurde durch einen erheblichen Personalabbau erreicht. Um diesen möglichst sozialverträglich abzufedern, stellte das Unternehmen bereits 2003 rund 9,5 Mio. € für einen Interessenausgleich und Sozialplan zurück. Die Mitarbeiterzahl verringerte sich



1) Ohne Sonderzuführung zur Rückstellung für Altersteilzeit

2) Ohne Rückstellungen für Interessenausgleich und Sozialplan



so von 563 im Vorjahr auf 449 zum 31. Dezember 2004. Parallel dazu sanken die Personalkosten von 35,0 Mio. € auf 20,7 Mio. €. Bereinigt man den einmaligen Sonderaufwand für Interessenausgleich und Sozialplan im Vorjahr, so beträgt der Rückgang 18,6 %. Die Personalaufwandsquote – gemessen an der Gesamtleistung – ging demnach von 11,1 % auf 10,2 % zurück.

Planmäßige Abschreibung konstant

Im abgelaufenen Geschäftsjahr blieben die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen nahezu unverändert bei 21,7 Mio. € (Vj: 20,7 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2004 betragen die außerplanmäßigen Abschreibungen 5,2 Mio. € (Vj: 3,7 Mio. €), die im Wesentlichen für unbebaute Grundstücke vorgenommen wurden. Hier spiegelt sich der allgemeine Preisrückgang auch im Jahr 2004 für Baulandreserven wider.

Sonstiger betrieblicher Aufwand halbiert

Der sonstige betriebliche Aufwand reduzierte sich im Geschäftsjahr um 51 %. Dies hat zwei Gründe: Niedrigere Kosten und eine geringere Risikovorsorge. Insgesamt sank der sonstige betriebliche Aufwand auf 21,1 Mio. € (Vj: 43,2 Mio. €). Der Vorjahreswert war durch die Bildung von Rückstellungen unter anderem wegen Abrechnungsrisiken für Immobilien mit offenen Vermögensfragen

außergewöhnlich hoch. Im Jahr 2004 wurden die Zuführungen zu den Rückstellungen von 19,3 Mio. € auf insgesamt 2,1 Mio. € erheblich gesenkt. Die Wertberichtigungen auf ausstehende Mietforderungen gingen zudem auch durch ein optimiertes Forderungsmanagement auch in Zusammenarbeit mit externen Schuldnerberatungen zurück. Verluste und Wertminderungen bei Objekten des Umlaufvermögens wurden auf 5,6 Mio. € (Vj: 7,6 Mio. €) begrenzt. Der Verwaltungsaufwand der Gesellschaft wurde um 1,1 Mio. € auf 10,1 Mio. € gesenkt.

Zinsaufwand nahezu stabil

Das anhaltend niedrige Zinsniveau nutzte die GESOBAU im abgelaufenen Geschäftsjahr, um hochverzinsliche Verbindlichkeiten umzuschulden. Beim Zinsaufwand ist dieser Trend 2004 noch nicht feststellbar. Der Grund: Für Aufwendungsdarlehen der Investitionsbank Berlin in Höhe von 26,1 Mio. € waren zunächst 7,0 % Zinsen und 0,5 % Verwaltungskosten zu entrichten, bis im 4. Quartal 2004 eine entsprechende zinsgünstige Umschuldung bei einer Geschäftsbank erfolgte. Der gesamte Zinsaufwand belief sich auf 39,0 Mio. € (Vj: 38,5 Mio. €). Der Zinsdeckungsgrad (Zinsaufwand in Relation zum EBIT) hat sich mit 112,1 % deutlich verbessert (Vj: 128,8 %). Damit zeigt sich, dass die GESOBAU zusätzliches Potenzial zur Selbstfinanzierung hat.



Petra Cessa
Jürgen Pöhlmann
Ilona Radke

Cash Earnings nach DVFA / SG	2001	2002	2003	2004
in T€				
Jahresergebnis	-5.248	-4.652	277	6.021
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	20.765	95.251	24.626	21.588
Zuschreibungen im Anlagevermögen	0	-62.686	0	0
Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	-242	-1.696	10.296	-2.834
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-14.553	-23.329	-23.285	-11.048
Sonstige zahlungswirksame Erträge aus Sondereinflüssen	0	0	-8.400	0
Cash Earnings nach DVFA / SG	722	2.888	3.514	13.727

Ergebnis deutlich im Plus

Die verbesserte Erlösqualität, Kosteneinsparungen, Effizienzsteigerungen und insbesondere die Verkleinerung des Personalbestandes führten zu einem nachhaltigen Anstieg des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 1,7 Mio. € auf 4,9 Mio. €. Damit erwirtschaftete das Unternehmen eine Umsatzrendite (bezogen auf die gewöhnliche Geschäftstätigkeit) von 2,3 %. Zwar kann diese Rendite noch nicht mit der von börsennotierten Immobilienunternehmen verglichen werden, doch zählt die GESOBAU damit zu den wenigen profitablen Unternehmen im Berliner Wohnungsmarkt. 2004 erhielt die Gesellschaft zudem bereits entrichtete Körperschaftsteuer zurück und weist dadurch einen positiven Steuerbetrag von 1,1 Mio. € aus.

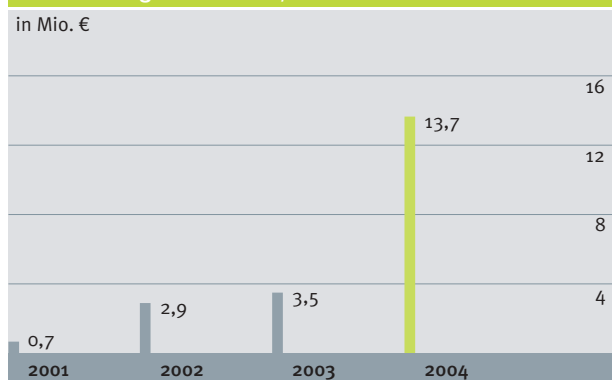
EBIT steigt

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die GESOBAU ein EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) von 45,7 Mio. € (Vj: 29,9 Mio. €). Dies entspricht einer Steigerung um 52,8 %. Diese Kennzahl ist Ausdruck der Ertragsstärke im operativen Geschäft. Der Jahresüberschuss stieg von 0,3 Mio. € auf 6,0 Mio. €.

DVFA Cash Earnings deutlich im Plus

Die positive Ergebnisentwicklung spiegelt sich auch in den Cash Earnings wider. Die Kennzahl verbesserte sich von 3,5 Mio. € auf 13,7 Mio. €. Das Berechnungsschema der DVFA (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset

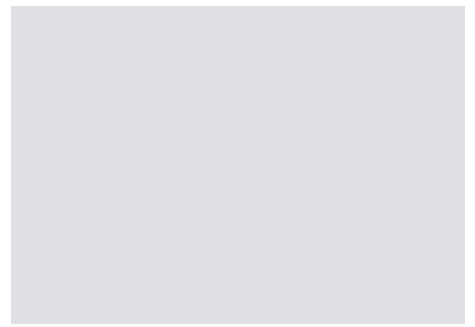
Cash Earnings nach DVFA / SG



Management) macht die Cashflow-Berechnung einzelner Unternehmen mit Wettbewerbern vergleichbar. Durch die Bereinigung unterschiedlicher Bilanzierungsansätze und Abschreibungsmodalitäten kann das tatsächliche zahlungswirksame Ergebnis des Unternehmens dargestellt werden.

Bilanzstruktur

Die bilanzielle Struktur der GESOBAU ist durch zwei Faktoren geprägt: Erstens stärkten die höheren operativen Ergebnisse die Eigenkapitalbasis und zweitens reduzierte sich die Bilanzsumme durch die Rückführung von Verbindlichkeiten und verminderte Rückstellungen. Die Bilanzsumme beläuft sich zum 31. Dezember 2004 auf 1,18 Mrd. € (Vj: 1,24 Mrd. €). Ein wesentlicher Bestand-



teil ist – wie bei Wohnungsgesellschaften üblich – das Anlagevermögen, das mit 980,4 Mio. € (Vj: 1.013,4 Mio. €) bilanziert wird. Eine wesentliche Position sind die 41.810 eigenen Gewerbe- und Wohneinheiten. Im Berichtsjahr hat die GESOBAU Anlagevermögen insbesondere zur Bereinigung des Portfolios mit einem Buchwert von rund 22 Mio. € veräußert. Die Gesellschaft hat für Zwecke der Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung von Wohnanlagen in den Vorjahren umfangreiche Rückstellungen für Bauinstandhaltung eingestellt. Diese wurden im Jahr 2004 mit 10,8 Mio. € planmäßig in Anspruch genommen. Darüber hinaus führten Modernisierungen in Höhe von 5,5 Mio. € zu einem Zugang im Anlagevermögen. Unter Beachtung der Bilanzverkürzung stieg die Anlagenintensität (Verhältnis zwischen Anlagevermögen und Bilanzsumme) von 81,9 auf 82,8 %.

Finanzinstrumente

Die GESOBAU bilanziert unter den Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen (insbesondere an geschlossenen Immobilienfonds), sonstige Ausleihungen sowie andere Finanzanlagen. 2004 wurden Finanzanlagen in Höhe von 1,9 Mio. € (Vj: 2,0 Mio. €) bilanziert. Derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps werden bei der GESOBAU nur in Einheit mit einem Grundgeschäft abgeschlossen. Für die Begrenzung bzw. den Ausschluss von Risiken aus Beteiligungen wurden geeignete Maßnahmen eingeleitet. Die Geschäftsführung des geschlossenen Immobilienfonds, an dem die GESOBAU als Komplementär beteiligt ist, wird gemeinsam mit einem professionellen Fondsbetreuer wahrgenommen. Die Geschäftsführung der übrigen Fondsgesellschaften wird durch ein darauf spezialisiertes Unternehmen ausgeübt. Die Hausverwaltung für Objekte der Fondsgesellschaften wird durch die Tochtergesellschaft der GESOBAU, die aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin, durchgeführt. Die Geschäftsleitung der aktiva ist durch Führungskräfte der GESOBAU besetzt, in dem Aufsichtsgremium der aktiva sind ausschließlich Vorstandsmitglieder der GESOBAU vertreten. Damit ist eine entsprechende Transparenz und Kontrolle gegeben.

Kein Finanzinstrument wird am Stichtag mit einem Wert ausgewiesen, der über dem beizulegenden Wert liegt.

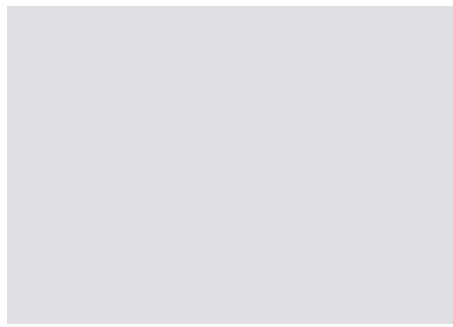
Das Umlaufvermögen reduzierte die GESOBAU um 9,2 % auf 197,7 Mio. € durch den planmäßigen Rückzug aus dem Bauträgergeschäft, den Verkauf von Wohnungen aus dem Bestand vorzugsweise an Mieter und durch den Abbau von Forderungen. Der Forderungsbestand konnte um 24,2 % auf 17,2 Mio. € (Vj: 22,7 Mio. €) gesenkt werden. Die liquiden Mittel bei Banken und Kreditinstituten lagen mit 10,0 Mio. € nahezu unverändert auf Vorjahresniveau. Ausgleichsmaßnahmen zur Beseitigung von Liquiditätsunterdeckungen waren zu keinem Zeitpunkt nötig.

Eigenkapitalbasis gestärkt

Bedingt durch den erfreulichen Jahresüberschuss stieg das bilanzielle Eigenkapital der GESOBAU um 2,9 % auf 203,9 Mio. € (Vj: 198,1 Mio. €). Die Eigenkapitalquote verbesserte sich von 16 % auf 17,2 %. Die sonstigen Rückstellungen liegen 36,8 % unter dem Vorjahreswert von 119,2 Mio. €, weil unter anderem ein Aufwendungsdarlehen in Höhe von 26,1 Mio. € durch das Förderinstitut als rückzahlbar eingestuft und damit zum 1. Januar 2004 in die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umgliedert wurde. 2004 baute die GESOBAU die Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital abzüglich liquides Vermögen) unter Beachtung der Aufwendungsdarlehen weiter ab, von 704,5 Mio. € zum 1. Januar 2004 auf 678,3 Mio. € zum 31. Dezember 2004.

Organisation grundlegend geändert

Im Rahmen einer weit reichenden Geschäftsprozessoptimierung wurden Abläufe, Methoden und Verfahren innerhalb des Unternehmens auf Effizienz geprüft und erneuert. Nur eine schlanke Organisation kann – bei gleichbleibend hohen Standards für die Mieter – die Wettbewerbsposition des Unternehmens langfristig sichern. Dieses schließt auch ein, dass Kostensenkungspotenziale durch die Verlagerung von Leistungen und Diensten an externe Zulieferer und Partnerfirmen genutzt werden sollen. So wurde beispielsweise im Jahr 2004 die Vermietung an speziali-



Antje Kulik
Hans-Joachim Engel

sierte Maklerfirmen vergeben. Hauswarte beschäftigt die GESOBAU nicht mehr. Für Reinigungsleistungen wurden externe Dienstleister engagiert; die Betreuung der Wohnanlagen obliegt eigenen Hausmanagern. Auch die Abwicklung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufträgen wurde durch eine Vergabe mittels Pauschalverträgen an Partnerfirmen weiter optimiert. Mit der Einführung eines IT-gestützten Handwerkerportals erfolgt die Auftragserteilung und -bearbeitung papierlos, d. h. die Partnerfirmen und die GESOBAU kommunizieren mit diesem System elektronisch ohne große Reibungsverluste schnell und zuverlässig miteinander.

Personalbestand weiter reduziert

Im abgelaufenen Geschäftsjahr reduzierte die GESOBAU den Personalbestand planmäßig und beschäftigte zum Jahresende 449 Mitarbeiter (Vj: 563). Bis Ende 2005 soll die Zahl der Mitarbeiter weiter auf 306 sinken. Um den Personalabbau möglichst sozialverträglich zu gestalten, haben Unternehmensleitung und Betriebsrat Ende 2003 einen Interessenausgleich und Sozialplan erarbeitet. Die verbleibenden Mitarbeiter wurden durch Workshops auf die neuen Aufgaben vorbereitet. Mit dem Projekt „Stark in die Zukunft“ galt es, die Motivation der Stamm-Mannschaft zu sichern, einen Teambuildingprozess anzustoßen und Ziele für die Mitarbeiter und das Unternehmen zu definieren. Zum Ende des Geschäftsjahres 2004 gliedert sich der Personalbestand wie folgt auf: 163 Mitarbeiter in der Mieterbetreuung, 130 Mitarbeiter in der Verwaltung, 61 Hausmanager und Hausbetreuer sowie 42 im technischen Support. Die Zahl der Auszubildenden und Studenten an einer Berufsakademie beträgt 29, die Zahl der Mitarbeiter in der Altersteilzeit-Ruhephase 24.

Prozesse zu optimieren bedeutet auch, Potenziale zu fördern. Nur mit qualifizierten und gut ausgebildeten Mitarbeitern kann die GESOBAU ihre Wettbewerbsposition stärken. Im Jahr 2004 wurden 0,7 Mio. € (Vj: 0,3 Mio. €) für Fortbildung aufgewendet. Besonderes Augenmerk lag dabei auf der fachlichen Qualifikation im Rahmen des Immobilienmanagements.

Risikobericht

Ausgeprägtes Risikomanagement

Im Rahmen unternehmerischen Handelns ist die GESOBAU gleichermaßen mit Chancen und Risiken konfrontiert. Dabei gilt es, mit Risiken verantwortungsvoll umzugehen, sie möglichst zu minimieren und gleichzeitig Chancen zu nutzen. Das gelingt nur, wenn man diese kontinuierlich identifiziert, bewertet und überwacht. Schon seit 1999 – und damit früher als die meisten anderen Immobilienunternehmen – beschäftigt sich die GESOBAU mit diesem Themenkomplex und hat ein umfassendes Risikomanagement eingeführt, das im Jahr 2004 überarbeitet wurde. Die integralen Bestandteile einer wertorientierten Unternehmensführung werden mittels eines umfassenden IT-gestützten Systems miteinander verzahnt. Mit Hilfe von SAP-Tools werden die Planungs- und Ist-Rechnung, die Balanced Scorecard sowie das Risikomanagement über alle Unternehmensteile hinweg zukünftig miteinander verbunden. Zur Umsetzung und Optimierung des Risikomanagements hat sich die GESOBAU auch von externen Fachkräften beraten lassen.

Risikomanagement-System geprüft

In Zusammenhang mit der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG) haben die Wirtschaftsprüfer festgestellt, dass die getroffenen Maßnahmen geeignet sind, ihren Zweck zu erfüllen und dass diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert sind und ihre Umsetzung in der Unternehmenspraxis sichergestellt ist.

Keine bestandsgefährdenden Risiken

Im Februar 2005 hat die Risikobeauftragte des Unternehmens den Risikobericht vorgelegt. Risiken werden bei der GESOBAU in einer qualitativen Risikomatrix dargestellt. Dadurch können Risiken beschrieben und bewertet werden. Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestanden nicht.



Halbjährliche Berichterstattung

Wesentlicher Teil des Risikomanagement-Systems ist eine effiziente Berichterstattung. Der Detailbericht dokumentiert und bewertet halbjährlich den Status der wesentlichen bestehenden oder aufgetretenen Risiken. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden regelmäßig über die Risikolage informiert.

Im Folgenden sind die identifizierten Risikoarten zusammengefasst, die einen merklichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GESOBAU haben könnten:

Gesamtwirtschaftliche Risiken: Das Konsumverhalten der Verbraucher kann durch weltpolitische Unsicherheiten, steigende Rohstoffpreise, reduzierte Sozialleistungen oder gravierende Gesetzesänderungen eingeschränkt werden. Ebenso können eine erheblich veränderte Bevölkerungsstruktur oder ein verschärfter Wettbewerb im Berliner Immobilienmarkt die Nachfrage nach GESOBAU-Wohnungen mindern und somit die Einnahmen bzw. Margen reduzieren.

Strategische Risiken: Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass höhere Gewalt sowie unternehmerische Entscheidungen einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung einzelner Bestandsimmobilien haben und damit die Vermögens- und Ertragslage der GESOBAU beeinträchtigen können. Gleiches gilt für Folgen aus Modernisierungsvorhaben, wenngleich diese Risiken durch die überschaubare Bautätigkeit der GESOBAU geringer sind als bei vergleichbaren Unternehmen.

Operative Risiken: Der Restrukturierungsprozess des Unternehmens wurde im Jahr 2003 angestoßen und im Jahr 2004 weiter vorangetrieben. Vertragsrisiken könnten aus der Verwaltung von Fremdimmobilien sowie aus dem vermehrten Einsatz von Dienstleistern für die Vermietung und Betreuung des eigenen Hausbesitzes erwachsen. Mit entsprechenden Versicherungen wurden Risiken aus Altlasten, Havarien oder Katastrophen ausreichend abgesichert.

Finanzwirtschaftliche Risiken: Da die GESOBAU Bonitätsprüfungen durchführt, ein straffes Forderungsmanagement betreibt und mit Schuldnerberatungen zusammenarbeitet, sind Forderungsausfälle und Wertberichtigungen auf Mietforderungen reduziert worden. Gleichwohl können externe Einflüsse zu einem Anstieg der uneinbringlichen Forderungen führen. Das Risiko zukünftig notwendiger außerordentlicher Wertberichtigungen auf den Immobilienbestand ist durch die bisherige sehr konservative Bewertungspolitik und durch geringe Aktivierungen von Bauleistungen vergleichsweise gering. Der mittelfristige Fortbestand des Unternehmens ist durch eine solide Finanzierung gesichert. Der Gesellschaft liegen Zusagen über ausreichende Kreditlinien vor. Rund 81,4 % der Kredite sind durch Grundschulden oder Bürgschaften gesichert. Zinsänderungen können die Ergebnislage zusätzlich belasten, aber auch entlasten.

Insgesamt wurde eine theoretische Gesamtschuldenshöhe von 177 Mio. € identifiziert – im Mittel mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 46 %.

Beziehungen zum Land Berlin

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

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zum Land Berlin aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Über die in diesem Bericht genannten Maßnahmen hinaus wurden im Berichtsjahr keine weiteren Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des Landes Berlin und der mit ihm verbundenen Unternehmen getroffen noch unterlassen.

Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres

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

Olaf Kamp
 Petra Taraboulsi
 Bernd Schmohl



Ausblick

Verhaltene Aussichten für die Konjunktur 2005

Die Experten des Instituts für Weltwirtschaft geben für die Konjunktur in Deutschland eine verhaltene Prognose: Nach nur einem Jahr Aufschwung verliert die Konjunktur derzeit schon wieder an Fahrt. Als Ursache nennen sie einen Rückgang der Auslandsnachfrage auf Grund einer sich abflachenden weltweiten Konjunktur. Auch die Aufwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar und die Auswirkungen des Ölpreisanstieges beeinträchtigen die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Produkte auf dem Weltmarkt. Die nachlassende Dynamik des Exportgeschäfts kann nach Ansicht der Kieler Experten nicht von einer eigenständigen binnenwirtschaftlichen Dynamik aufgefangen werden. Auf der einen Seite stabilisieren die nach wie vor niedrigen Zinsen und die zu Jahresbeginn 2005 in Kraft getretenen Einkommensteuerentlastungen zwar tendenziell die Binnenkonjunktur. Auf der anderen Seite stehen dem nach Ansicht des Instituts allerdings die eingetretenen Kaufkraftverluste und Kostensteigerungen auf Grund des Ölpreisanstiegs sowie die weiterhin verhaltenen Perspektiven für Beschäftigung, Einkommen und Gewinne gegenüber. Die Kieler erwarten für das Jahr 2005 eine Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,8 %.

Ziel 2005: GESOBAU hat klare Strategien

Die GESOBAU hat ein klares Ziel: Benchmark für andere Immobilienunternehmen in Deutschland werden. Viele Vorarbeiten in der Vergangenheit haben die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt und das Unternehmen von Grund auf erneuert. Die Strategie der Konzentration auf das Kerngeschäft Hausbewirtschaftung wird fortgesetzt. Für 2005 rechnet der Vorstand mit Umsatzerlösen auf Vorjahresniveau, aber mit einer weiter verbesserten Erlösqualität. Dies bedeutet insbesondere, dass im Zuge der Optimierung des Immobilienportfolios weitere Mietpreiserhöhungen erfolgen. Die GESOBAU wird zudem weiterhin bestrebt sein, die Effizienz zu erhöhen und Kosten einzusparen. 2005 legt die Gesellschaft einen Schwerpunkt auf umfangreiche Vertriebsaktivitäten. So ist eine verstärkte Präsenz in der Öffentlichkeit verbunden mit erhöhten Marketingaktivitäten und mehr Werbung geplant, um neue Kundengruppen zu erschließen.

Bei der Modernisierung des Wohnungsbestandes wird die Gesellschaft den eingeschlagenen Weg fortsetzen. Bis 2015 sollen die Bestände weiter saniert und die Attraktivität im Vergleich zu den Wettbewerbern gesteigert werden. Die Investitionen für Instandsetzung und Instandhaltung werden mit jährlich rund 45 Mio. € auf hohem Niveau bleiben, wobei ein sehr effizienter Mitteleinsatz erfolgt. Das heißt, der Einkauf wird günstiger und dadurch werden die laufenden Instandsetzungen und Instandhaltungen preiswerter. Kurzum: Mit gleichem Mitteleinsatz soll eine höhere Wertschöpfung und somit ein entsprechender Mehrwert für die Mieter erzielt werden.

Die Investitionen in die Modernisierung des Bestandes sollen zu großen Teilen aus dem laufenden operativen Cashflow finanziert werden. Auch wenn einzelne Instandsetzungen und Modernisierungen durch Fremdmittelaufnahmen finanziert werden, so besteht das Ziel, die Nettoverschuldung weiter zu verringern und durch positive Ergebnisse die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens zu stärken.

Ausgewählte Immobilienbestände der Gesellschaft, insbesondere im Märkischen Viertel, werden bislang mit 1,25 % p.a. abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2005 wird die GESOBAU auch hier die planmäßigen Abschreibungen auf 2,0 % p.a. anheben. Dies hat eine Ergebnisbelastung von rd. 3,5 Mio. € p.a. zur Folge. Aus diesem Grund rechnet der Vorstand insgesamt für das Geschäftsjahr 2005 mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 2,5 Mio. €. Wird der Abschreibungseffekt heraus gerechnet, würde das Ergebnis mindestens auf Vorjahresniveau bleiben.

Mit innovativen Konzepten hat die GESOBAU viel für die Mieter und die Gesellschaft erreicht. Doch es bestehen weiterhin Potenziale: Mehr Mieter- und Mitarbeiterzufriedenheit, bessere Erlösqualität und höhere Erträge. Diese gilt es, mit professioneller und nachhaltiger Arbeit zu fördern.

Berlin, 16. März 2005

Petra Gothe Stephan Mertens Jürgen Lüdtko

Bilanz der GESOBAU AG

Aktiva	Anhang	2004	2003
zum 31. Dezember in €			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	(1)	47.980,00	148.046,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		926.220.029,03	947.707.721,71
2. Mit Restitutionsansprüchen behaftete Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		11.812.041,71	16.865.588,74
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		15.987.946,54	17.103.502,02
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		11.765.979,03	11.293.276,26
5. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		4.516.799,02	4.516.799,02
6. Technische Anlagen und Maschinen		1.277,00	2.553,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.131.072,00	1.292.504,00
8. Anlagen im Bau		7.050.639,52	12.490.101,67
		978.485.783,85	1.011.272.046,42
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	(2)	102.258,38	232.637,81
2. Beteiligungen		4.251,00	4.251,00
3. Sonstige Ausleihungen	(3)	1.769.894,88	1.768.551,81
4. Andere Finanzanlagen		1.419,93	1.419,93
		1.877.824,19	2.006.860,55
Summe Anlagevermögen		980.411.588,04	1.013.426.952,97
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten		21.334.782,67	22.072.240,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	(4)	80.486.097,56	84.861.235,06
3. Unfertige Leistungen		67.879.408,58	76.496.503,07
4. Andere Vorräte		210.712,56	140.136,81
5. Geleistete Anzahlungen		603.288,84	699.542,98
		170.514.290,21	184.269.657,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	(5)	2.100.528,45	2.562.318,00
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	(6)	3.646.427,77	10.140.900,90
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		90.887,90	101.949,15
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		572.597,71	104.935,70
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(7)	356.993,42	421.543,73
6. Sonstige Vermögensgegenstände	(8)	10.403.724,63	9.351.697,89
		17.171.159,88	22.683.345,37
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.027.963,58	10.899.049,11
Summe Umlaufvermögen		197.713.413,67	217.852.052,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten		315.935,24	1.249.640,83
D. Stadterneuerungsposten			
	(9)		
1. Grunderwerb		37.810,22	37.810,22
2. Ordnungsmaßnahmen		2.539.023,19	2.539.023,19
3. Trägervergütungen		2.947.933,17	2.928.349,55
4. Abgerechnete Sanierungsmaßnahmen		99.396,05	99.396,05
Summe Stadterneuerungsposten		5.624.162,63	5.604.579,01
BILANZSUMME		1.184.065.099,58	1.238.133.225,23

Passiva	Anhang	2004	2003
zum 31. Dezember in €			
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	(10)	78.265.000,00	78.265.000,00
II. Kapitalrücklage	(11)	47.161.437,61	47.161.437,61
III. Gewinnrücklagen	(12)		
1. Gesetzliche Rücklage		8.358.980,59	8.358.980,59
2. Andere Gewinnrücklagen		17.167,99	17.167,99
3. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs.2 DMBilG		63.746.827,53	63.955.916,87
		72.122.976,11	72.332.065,45
IV. Bilanzgewinn		6.357.023,55	335.911,50
Summe Eigenkapital		203.906.437,27	198.094.414,56
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	(13)	0,00	1.091.511,88
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(14)	2.036.955,00	2.248.427,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	(15)	96.982.946,47	107.408.870,33
3. Sonstige Rückstellungen	(16)	75.361.032,04	119.185.316,56
Summe der Rückstellungen		174.380.933,51	228.842.613,89
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(17)	686.967.319,79	641.907.834,57
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(18)	1.359.761,74	47.352.216,01
3. Erhaltene Anzahlungen		82.700.211,74	83.008.892,48
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.637.008,58	3.212.246,12
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		4.503.605,16	3.400.198,33
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.613.098,76	10.055.999,21
7. Sonstige Verbindlichkeiten		7.012.772,18	7.375.569,40
davon aus Steuern € 525.804,34 (31. Dezember 2003 T€ 308)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 983,44 (31. Dezember 2003 T€ 1)			
Summe der Verbindlichkeiten		791.793.777,95	796.312.956,12
E. Rechnungsabgrenzungsposten		4.024.830,64	4.396.026,80
F. Stadterneuerungsmittel	(9)		
1. Sanierungsförderungsmittel für Grunderwerb		321.607,72	321.607,72
2. Sanierungsförderungsmittel für Ordnungsmaßnahmen		4.135.939,73	3.572.521,50
3. Sonstige Mittel		5.501.495,38	5.501.495,38
4. Abgerechnete Sanierungsmaßnahmen		77,38	77,38
Summe Stadterneuerungsmittel		9.959.120,21	9.395.701,98
BILANZSUMME		1.184.065.099,58	1.238.133.225,23

Gewinn- und Verlustrechnung der GESOBAU AG

	Anhang	2004	2003
zum 31. Dezember in €			
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	(19)	206.683.994,81	210.144.692,23
b) aus dem Verkauf von Grundstücken		8.106.821,40	12.050.792,65
c) aus Betreuungstätigkeit		1.177.744,59	1.636.363,91
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		4.470,15	20.620,38
Summe		215.973.030,95	223.852.469,17
Verminderung (Vj: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	(20)	-13.177.392,48	4.508.192,28
Andere aktivierte Eigenleistungen		209.602,01	320.203,25
Sonstige betriebliche Erträge	(21)	30.912.578,20	47.893.765,81
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	(22)	120.228.432,08	117.588.653,69
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	(23)	7.083.479,48	19.380.435,99
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		21.749,20	29.874,70
Summe		127.333.660,76	136.998.964,38
Personalaufwand	(24)		
a) Löhne und Gehälter		16.311.071,92	29.651.094,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		4.432.986,57	5.337.963,35
davon für Altersversorgung 1.070.274,44 € (2003 T€ 1.181)			
Summe		20.744.058,49	34.989.057,79
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(25)	21.730.701,53	20.736.435,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(21)	21.097.527,99	43.230.529,18
Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen		605.182,94	121.610,64
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		10.228,35	12.993,09
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		467.964,02	3.312.255,70
Abschreibungen auf Finanzanlagen	(26)	140.000,00	3.889.561,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		39.013.151,93	38.525.269,93
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.942.093,29	1.651.672,26
Außerordentliche Erträge		0,00	5.555.287,31
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(27)	-1.089.311,40	0,00
Sonstige Steuern		10.292,64	6.930.118,04
Jahresüberschuss		6.021.112,05	276.841,53
Gewinnvortrag (Vj: Verlustvortrag)		335.911,50	4.651.955,54
Entnahme aus der Kapitalrücklage		0,00	59.069,97
Entnahme aus der Gewinnrücklage		0,00	4.651.955,54
BILANZGEWINN		6.357.023,55	335.911,50

Kapitalflussrechnung der GESOBAU AG

	2004	2003
in T€		
Jahresergebnis	6.021	277
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	21.588	24.626
Zunahme/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	-2.834	10.296
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)	-11.048	-23.285
Sonstige zahlungswirksame Erträge (-) aus Sondereinflüssen	0	-8.400
Cash Earnings nach DVFA/SG	13.727	3.514
Abnahme der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	-9.613	-579
Saldo der Gewinne (abzüglich Verlust) aus dem Abgang von Anlagevermögen	-11.025	-8.190
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.070	4.716
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.782	-1.961
Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	8.400
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.941	5.900
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	17.895	10.094
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-5.476	-15.906
Zuflüsse auf Kaufpreisforderungen des Vorjahres	10.141	16.625
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-40	-42
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	294	159
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	0	-175
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	22.814	10.755
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	42.723	36.161
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-69.682	-45.782
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-26.959	-9.621
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-204	7.034
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	9.382	2.348
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.178	9.382
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Liquide Mittel	10.028	10.899
Jederzeit fällige Zinsverbindlichkeiten	-850	-1.517
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.178	9.382

Entwicklung des Anlagevermögens der GESOBAU AG

Anschaffungs- und Herstellungskosten						
in €	31. Dezember 2003	Korrektur nach § 36 DMBilG	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31. Dezember 2004
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.658.562,12		40.056,00	11.860,71		2.686.757,41
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.526.964.099,39	-307.564,16	2.005.025,39	23.985.140,88	7.403.228,43	1.512.079.648,17
Mit Restitutionsansprüchen behaftete Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.611.986,22	-4.528.321,53		1.974.237,69		22.109.427,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.376.566,50		685.230,27	4.123.372,78	-581.391,80	21.357.032,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.349.704,63				1.153.796,13	16.503.500,76
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.084.655,43	98.474,82		98.474,82		5.084.655,43
Technische Anlagen und Maschinen	350.119,07			5.402,56		344.716,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.269.156,66		249.688,83	578.450,12	283,17	4.940.678,54
Anlagen im Bau	12.677.607,62		2.536.453,78		-7.975.915,93	7.238.145,47
Bauvorbereitungskosten	641.970,32					641.970,32
Summe Sachanlagen	1.620.325.865,84	-4.737.410,87	5.476.398,27	30.765.078,85	0,00	1.590.299.774,39
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	232.637,81			130.379,43		102.258,38
Beteiligungen	93.822,18			102,26		93.719,92
Sonstige Ausleihungen	5.654.632,06		283.716,23	142.373,16		5.795.975,13
Andere Finanzanlagen	1.419,93					1.419,93
Summe Finanzanlagen	5.982.511,98		283.716,23	272.854,85		5.993.373,36
ANLAGEVERMÖGEN	1.628.966.939,94	-4.737.410,87	5.800.170,50	31.049.794,41	0,00	1.598.979.905,16

Abschreibungen						Buchwert		
Kumuliert 31. Dezember 2003	Korrektur nach § 36 DMBilG	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Kumuliert 31. Dezember 2004	31. Dezember 2004	31. Dezember 2003	
2.510.516,12		140.122,00	11.860,71		2.638.777,41	47.980,00	148.046,00	
579.256.377,68	869.810,52	18.390.180,99	12.628.600,13	-28.149,92	585.859.619,14	926.220.029,03	947.707.721,71	
11.746.397,48	-1.647.538,54	960.871,15	762.344,80		10.297.385,29	11.812.041,71	16.865.588,74	
8.273.064,48		1.174.522,56	4.078.496,78	-4,61	5.369.085,65	15.987.946,54	17.103.502,02	
4.056.428,37		652.943,44		28.149,92	4.737.521,73	11.765.979,03	11.293.276,26	
567.856,41					567.856,41	4.516.799,02	4.516.799,02	
347.566,07		1.276,00	5.402,56		343.439,51	1.277,00	2.553,00	
3.976.652,66		410.785,39	577.836,12	4,61	3.809.606,54	1.131.072,00	1.292.504,00	
187.505,95					187.505,95	7.050.639,52	12.490.101,67	
641.970,32					641.970,32	0,00	0,00	
609.053.819,42	-777.728,02	21.590.579,53	18.052.680,39	0,00	611.813.990,54	978.485.783,85	1.011.272.046,42	
0,00					0,00	102.258,38	232.637,81	
89.571,18			102,26		89.468,92	4.251,00	4.251,00	
3.886.080,25		140.000,00			4.026.080,25	1.769.894,88	1.768.551,81	
					0,00	1.419,93	1.419,93	
3.975.651,43	0,00	140.000,00	102,26	0,00	4.115.549,17	1.877.824,19	2.006.860,55	
615.539.986,97	-777.728,02	21.870.701,53	18.064.643,36	0,00	618.568.317,12	980.411.588,04	1.013.426.952,97	

Verbindlichkeitspiegel der GESOBAU AG

	Gesamtbetrag	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	dinglich gesichert
zum 31. Dezember 2004 in € (Vorjahreswerte in Klammern)					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	686.967.319,79 (641.907.834,57)	77.609.971,09 (38.944.403,75)	306.623.337,73 (51.460.631,76)	302.734.010,97 (551.502.799,06)	559.754.521,03 (571.319.916,69)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.359.761,74 (47.352.216,01)	1.077.470,87 (2.987.775,17)	65.511,26 (4.194.637,82)	216.779,61 (40.169.803,02)	215.958,62 (224.785,66)
3. Erhaltene Anzahlungen	82.700.211,74 (83.008.892,48)	82.700.211,74 (83.008.892,48)	–	–	–
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.637.008,58 (3.212.246,12)	2.637.008,58 (3.212.246,12)	–	–	–
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.503.605,16 (3.400.198,33)	4.503.605,16 (3.400.198,33)	–	–	–
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.613.098,76 (10.055.999,21)	5.155.666,09 (8.789.147,25)	1.449.833,82 (1.264.700,02)	7.598,85 (2.151,94)	–
7. Sonstige Verbindlichkeiten	7.012.772,18 (7.375.569,40)	3.745.512,26 (4.108.309,48)	3.267.259,92 (3.267.259,92)	–	–
SUMME VERBINDLICHKEITEN	791.793.777,95 (796.312.956,12)	177.429.445,79 (144.450.972,58)	311.405.942,73 (60.187.229,52)	302.958.389,43 (591.674.754,02)	559.970.479,65 (571.544.702,35)

Anhang der GESOBAU AG

zum Jahresabschluss 31. Dezember 2004

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Abweichend gegenüber dem Vorjahr werden Grundsteuern wie die übrigen Betriebskosten unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (bislang: sonstige Steuern) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten gegenüber der Kreditanstalt für Wiederaufbau werden unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vj: Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern) ausgewiesen.

Beim Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens wird die in Anspruch genommene Wertberichtigung nunmehr unter den Bestandsveränderungen ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte dieser Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die Ausweisänderungen dienen einer besseren Darstellung der Vermögens- und Ertragslage.

Die Formblatt-Verordnung ist um die Positionen andere Finanzanlagen, Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit ergänzt worden. Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden die vorausgezählten Mieten und Pachten sowie sonstige Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis ausgewiesen.

Die Gesellschaft hat auf eine Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 Abs. 2 HGB verzichtet, da die Einbeziehung der Tochtergesellschaft aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin, aufgrund des geringen Geschäftsumfanges der Gesellschaft für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung ist.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

I. Anlagevermögen

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Computerprogramme, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 410,00 € betragen, werden im Zugangsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen grundsätzlich auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von drei Jahren.

2. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Finanzierungskosten wurden nicht aktiviert. Kosten für die eigene technische Leistung werden nur soweit erfasst, wie diese Einzelkostencharakter haben.

Die Gebäudeabschreibungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten wurden mit 1,25 %, 2,0 % bzw. 2,5 % vorgenommen. Seit dem Jahr 1996 erfolgt eine Abschreibung bei Neubauten mit einheitlich 2,0 % der Herstellungs- oder Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen. Die Abschreibung von Modernisierungskosten erfolgt dabei über die Restnutzungsdauer.

Die Abschreibungen auf Wohnbauten resultieren im Geschäftsjahr 2004 in Höhe von 0,5 Mio. €, die Abschreibungen auf Geschäftsbauten in Höhe von 0,6 Mio. € aus der Übertragung eines Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß § 273 HGB in Verbindung mit § 6 b EStG.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2004 im Zuge der Überprüfung der Wertansätze des Sachanlagevermögens gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4,1 Mio. € (Vj: 3,7 Mio. €) vorgenommen.

Betriebseinrichtungen werden seit 1996 in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben.

Auf die aus dem Stadterneuerungsposten ausgegliederten modernisierten Altbauten wurden Abschreibungen in Höhe von 5 % vorgenommen.

Dachgeschossausbauten werden mit 3,33 % abgeschrieben.

Wirtschaftsgebäude im Betriebsvermögen werden nach § 254 HGB i.V. mit § 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG über 25 bzw. 33 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Gebäude der Bilanzposition Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungen vorgenommen.

Technische Anlagen und Maschinen werden linear mit jährlich 12 % bzw. 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die lineare Abschreibung in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Anschaffungsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren Buchwert bilanziert.

II. Umlaufvermögen

1. Verkaufsgrundstücke

Die unbebauten und bebauten Verkaufsgrundstücke sind unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips gemäß § 253 Abs. 1 Satz 3 HGB zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und ggf. um notwendige Wertberichtigungen gemindert worden. Die Herstellungskosten wurden in gleicher Weise wie beim Anlagevermögen ermittelt.

Die für den Verkauf an Mieter vorgesehenen Wohnungen im Märkischen Viertel werden seit dem 1. Januar 2004 mit 2 % p.a. abgeschrieben, um den Werteverzehr bei einer längeren Vertriebsdauer zu berücksichtigen.

2. Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen enthalten Vorleistungen aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten. Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Kosten aufgrund von Leerstand wurden berücksichtigt. Die unfertigen Leistungen aus Betriebskosten des Jahres 2004 wurden auf Basis der tatsächlich mit den Mietern abgerechneten Beträgen des Jahres 2003 unter Berücksichtigung von Kosten- und Verbrauchsänderungen ermittelt.

3. Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. bei Unverzinslichkeit und einer Laufzeit von über einem Jahr zum Barwert bilanziert.

Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurden durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Dabei wurden Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern vollständig abgeschrieben, wenn der Rückstand eine Monatsmiete übersteigt sowie bei Forderungen gegenüber wohnenden Mietern, wenn der Rückstand drei Monatsmieten übersteigt.

III. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren und unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafeln 1998) sowie eines Rechnungszinsfußes von 6 % ermittelt worden.

Übrige Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem Wert angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist bzw. durch versicherungsmathematische Gutachten ermittelt.

IV. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen, für die nach § 88 II. WoBauG ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

V. Stadterneuerungsposten und Stadterneuerungsmittel

Die Stadterneuerungsposten und Stadterneuerungsmittel resultieren aus der Tätigkeit als Sanierungsträger für das Land Berlin gemäß Vertrag vom 3. Juli 1972. Die durchgeführten Maßnahmen der in den Untersuchungs- und Sanierungsgebieten liegenden Grundstücke wurden bereits gegenüber dem Land Berlin abgerechnet. Ein Schlussbescheid steht für drei der vier Gebiete noch aus.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist als Anlage zum Anhang dargestellt.

Zu (1) Sachanlagevermögen

Durch Entscheidungen bzw. Mitteilungen des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen wurden Veränderungen im Ausweis des eigenen und des restitutionsbehafteten Immobilienbestandes erforderlich, die zu entsprechenden Änderungen nach § 36 DMBilG führten. Im Saldo ist eine Verminderung des Sachanlagevermögens um 30,8 Mio. € eingetreten.

Die Investitionen insbesondere für Modernisierungen und Instandsetzungen im Sachanlagevermögen beliefen sich auf 4,4 Mio. €.

Zu (2) Anteile an verbundenen Unternehmen

Die GESOBAU ist zu 100 % an der aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin, mit einem Stammkapital von 110 T€ beteiligt. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von Haus- und Wohnungseigentum und die damit verbundenen Tätigkeiten. Darüber hinaus nimmt die aktiva seit dem 1. Januar 2002 auch Aufgaben des Verkaufs und Vertriebs von Grundstücken wahr. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft beläuft sich per 31. Dezember 2004 auf 181,7 T€. Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages erfolgt für das Jahr 2004 eine Gewinnabführung in Höhe von 605,2 T€.

Im Geschäftsjahr 2004 hat die GESOBAU die Geschäftsanteile an der GEWOBE Immobilien Vertriebs GmbH, Berlin, in Höhe von 51,0 % an die DEGEWO Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues gemeinnützige Aktiengesellschaft, Berlin, veräußert. Seit 2002 ruhte der Geschäftsbetrieb der GEWOBE.

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

Zu (3) Sonstige Ausleihungen

Unter den sonstigen Ausleihungen wird ein in Vorjahren ausgereichtes langfristiges unverzinsliches Darlehen an das Fernheizwerk Märkisches Viertel ausgewiesen. Das Darlehen ist auf den Barwert abgezinst.

Zu (4) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit fertigen Bauten betreffen vorrangig Restbaukosten für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie die Herrichtung von zum Verkauf vorgesehenen Objekten, die die GESOBAU im Rahmen der langfristigen Strategie, Mietern Wohnungen zum Kauf anzubieten, vorgesehen hat.

Zu (5) Forderungen aus Vermietung

Mietrückstände nach erfolgten Wertberichtigungen waren zum 31. Dezember 2004 mit 2,1 Mio. € nach 2,6 Mio. € im Vorjahr auszuweisen. Bei den Forderungen aus Vermietung beläuft sich der Betrag mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr auf 93,6 T€ (Vj: 49,5 T€). Die Forderungen aus Vermietung sind zu 75,5 % (Vj: 80,8 %) wertberichtigt.

Von den Bruttoforderungen betreffen 4,3 Mio. € (Vj: 6,8 Mio. €) ausstehende Zahlungen für Heiz- und Betriebskosten, die in gleicher Höhe passivisch ausgewiesen werden.

Zu (6) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken

Die Kaufpreiszahlungen wurden in Höhe von 3,2 Mio. € (Vj: 8,4 Mio. €) auf Notaranderkonten hinterlegt.

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

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren im Wesentlichen aus einer Darlehensgewährung an die Grundstücksgesellschaft „Rundling“ Schorheidestraße GbR sowie aus Vorleistungen für Fondsgesellschaften.

Die Darlehensgewährung an die Grundstücksgesellschaft „Rundling“ erfolgte seinerzeit unverzinslich und war daher entsprechend abzuzinsen. Derzeit besteht eine Tilgungsaussetzung bis zum Jahr 2015. Die Forderung hat einen Nominalwert von 2,2 Mio. € und eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Sie ist zum 31. Dezember 2004 mit 0,4 Mio. € bewertet.

Zu (8) Sonstige Vermögensgegenstände

In der Position sonstige Vermögensgegenstände werden insbesondere Forderungen aus der Antragstellung auf Investitionszulage, aus Erstattungen von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag, aus Rückzahlungen des Fernheizwerkes Märkisches Viertel aus Betriebskostenvorauszahlungen sowie sonstigen Erstattungen ausgewiesen. Es sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Forderungen aus Investitionszulage resultieren mit 3,3 Mio. € aus den Jahren 1999–2002. Die Auszahlung steht unter dem Vorbehalt einer Prüfung durch das Finanzamt.

Zu (9) Stadterneuerungsposten / Stadterneuerungsmittel

Die Bilanzpositionen Stadterneuerungsposten und Stadterneuerungsmittel resultieren aus der Tätigkeit der Gesellschaft als Sanierungsträger.

Der überwiegende Teil der Stadterneuerungsmittel wurde als Vorauszahlung unter dem Vorbehalt einer späteren Bestimmung, ob sie als Darlehen oder als Zuschuss gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind, gegeben. Eine Entscheidung über die Aufhebung des Vorbehaltes ist kurzfristig noch nicht absehbar. Deshalb kann weder eine Aussage über die Höhe und die Restlaufzeit der Forderungen und Verbindlichkeiten gemacht werden, noch ist eine Bestimmung der Sanierungsförderungsmittel als Zuschuss oder Darlehen möglich. Die Differenz zwischen dem Stadterneuerungsposten (5,6 Mio. €) und den Stadterneuerungsmitteln (10,0 Mio. €) beinhalten im Wesentlichen die Grundstücks-, Gebäude- und Baukosten für Immobilien, die in den vergangenen Jahren in das Anlagevermögen

übertragen wurden sowie Abschreibungen auf Ordnungsmaßnahmen, Modernisierungszuschüsse, Mittel für Instandsetzungsprogramme und Gewinne aus Grundstücksverkäufen.

Zu (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.

Zu (11) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert wie im Vorjahr in Höhe von 25,0 Mio. € aus der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken in den Ortsteilen Wedding und Wilmersdorf in Berlin zum 1. Januar 1993 in Höhe der Teilwerte, vermindert um die übernommenen Hypothekenverpflichtungen, aufgelaufenen Ansprüchen aus dem Treuhandverhältnis und um die in den Einbringungsverträgen festgeschriebenen Instandsetzungsverpflichtungen.

15,2 Mio. € betreffen die vom Land Berlin im Jahre 1995 in das Vermögen der Niederlassung Wohnungsgesellschaft Weißensee unentgeltlich eingebrachten Schwesternwohnanlagen. Der Wertansatz basiert auf dem durch Gutachter ermittelten Grundstückswert abzüglich der von der Gesellschaft anlässlich der Einbringung übernommenen Verbindlichkeiten.

Für einen Teil der Bestände im Wedding, Wilmersdorf und Weißensee bestehen Rückauffassungsvormerkungen zu Gunsten des Landes Berlin, sofern diese Grundstücke für einen öffentlichen Zweck in Anspruch genommen werden sollten; bei Schwesternwohnanlagen darüber hinaus, wenn diese überwiegend durch Einrichtungen des Landes Berlin genutzt werden sollen. Der Buchwert der mit einer Rückauffassung versehenen Grundstücke kann aufgrund zwischenzeitlich durchgeführter Abschreibungen und der Umgliederung der Kapitalrücklage in Vorjahren in einen zum Ausgleich der Instandhaltungsverpflichtungen gebildeten Passivpostens (jetzt: Rückstellung für Bauinstandhaltung) höher sein als die Kapitalrücklage.

Zu (12) Gewinnrücklagen

Aufgrund von vermögensrechtlichen Entscheidungen wurden im Jahr 2004 Korrekturen der DM-Eröffnungsbilanz in Höhe von 0,2 Mio. € nach § 36 DMBilG erforderlich.

Zu (13) Sonderposten mit Rücklageanteil

Der Sonderposten mit Rücklageanteil wurde 2001 gemäß § 273 HGB i.V.m. § 6b EStG im Zusammenhang mit der Veräußerung von Grundstücken gebildet. Der Sonderposten wurde im Jahr 2004 auf Ersatzwirtschaftsgüter übertragen.

Zu (14) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen enthalten auch Beträge für Zusagen, die vor dem 1. Januar 1987 gegeben wurden. Diese bestehen ausschließlich für ehemalige Vorstände der GESOBAU und deren Angehörige.

Zu (15) Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2004 in Höhe von 10,8 Mio. € (Vj: 12,5 Mio. €) verbraucht. Es erfolgte eine Zuführung in Höhe von 0,4 Mio. €.

Sonstige Rückstellungen	2004	2003
in T€		
Vermögensrechtliche Ansprüche	11.812	16.866
Bewirtschaftungsguthaben restitutionsbehafteter Objekte	11.301	14.047
Risiken aus Grundstücksgeschäften	8.739	8.186
Risiken aus der Rückzahlung öffentlicher Fördermittel	8.099	9.166
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	6.707	7.550
Sonstige Verpflichtungen gegenüber Fondsgesellschaften	6.031	6.031
Altersteilzeit	5.013	5.411
Interessenausgleich und Sozialplan	4.337	9.500
Mietgarantien gegenüber Fondsgesellschaften	3.190	4.073
Unterlassene Instandhaltung	1.116	3.705

Zu (16) Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten (siehe Tabelle).

Die Rückstellungen haben in Höhe von 55,1 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Zu (17) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Im Geschäftsjahr 2004 werden die Kredite der KfW für Plattenbausanierungen, die bisher unter der Position Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen wurden, in die Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten umgliedert. Diese Kredite sind mit einer 100%-igen Ausfallbürgschaft des Landes Berlin unterlegt und nach einer tilgungsfreien Zeit innerhalb von 20 Jahren in gleichen Raten halbjährlich zu tilgen. Der Nominalzinssatz liegt zwischen 3,50 % und 6,25 %.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen 609,3 Mio. € auf mittel- und langfristige Kredite mit einer ersten Zinsfestabsprache in der Regel von zehn Jahren. Sie sind in Höhe von 559,8 Mio. € durch Grundpfandrechte gesichert. Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,50 % und 8,31 %.

Durch eine unterschiedliche zeitliche Staffelung der Zinsfestschreibung und durch den Einsatz von Zinssicherungsgeschäften konnten die jährlichen Ausläufe bis zum Jahr 2015 weiter geglättet werden.

Es bestehen kurzfristige Rahmenkreditlinien in Höhe von rund 44,0 Mio. €, die mit 2,5 % bis 2,7 % p. a. verzinst werden. Es erfolgte zum 31. Dezember 2004 eine Inanspruchnahme mit 13,1 Mio. €.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Aufwendungsdarlehen in Höhe von 18,1 Mio. € passiviert.

Zu (18) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

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

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2004	2003
in T€		
Verwaltungsaufwendungen	10.287	11.663
Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens	5.595	7.587
Zuführungen zu Rückstellungen	3.788	19.269

Zu (19) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die GESOBAU erzielt ihre Umsätze vorrangig aus der Vermietung und Verpachtung von eigenen Wohnungen. Die durchschnittlichen Sollmieten für Wohnungen stiegen von 3,82 €/m² auf 3,91 €/m² an. Die Umsatzerlöse insgesamt reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr durch geringere Betriebskostenumlagen sowie durch eine planmäßige Reduzierung von erhaltenen Aufwendungszuschüssen. Die Erlösschmälerungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Mio. €.

Zu (20) Bestandsveränderungen

Neben den noch nicht mit Mietern abgerechneten Aufwendungen für Betriebskosten sind als Bestandserhöhungen hier auch Aufwendungen für Grundstücke des Umlaufvermögens ausgewiesen. Des Weiteren fielen in Höhe von 1,5 Mio. € planmäßige Abschreibungen auf für die zur Veräußerung an Mieter vorgesehene Wohnungen sowie 1,8 Mio. € außerplanmäßige Abschreibungen auf andere bebaute Grundstücke des Umlaufvermögens an.

Zu (21) Sonstige betriebliche Erträge und sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sind folgende wesentliche periodenfremde Beträge enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	4,36 Mio. €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	13,93 Mio. €

Die periodenfremden sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten vor allem die Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen, die ertragswirksame Einstellung der Investitionszulage 2003 sowie Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen des Jahres 2004 werden insbesondere die Buchgewinne aus den Verkäufen des Anlagevermögens in Höhe von 11,0 Mio. € (Vj: 8,4 Mio. €) ausgewiesen. Des Weiteren werden Erträge in Höhe von 1,1 Mio. € aus der Übertragung eines Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß § 273 HGB in Verbindung mit § 6b EStG ausgewiesen.

Die Zuführung zu Rückstellungen, Ergebnisveränderungen aufgrund vermögensrechtlicher Entscheidungen, Abschreibungen auf Mietforderungen sowie neuere Erkenntnisse zu Restitutionsansprüchen Dritter bestimmen die periodenfremden sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Berichtsjahres sind die folgenden wesentlichen Positionen enthalten (siehe Tabelle).

Zu (22) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung werden die Instandhaltungskosten, Betriebskosten und sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

Zu (23) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke beinhalten gemäß § 253 Abs. 3 HGB Wertberichtigungen auf unbebaute Grundstücke in Höhe von 0,6 Mio. €.

Zu (24) Personalaufwendungen

In Umsetzung des im Vorjahr abgeschlossenen Interessenausgleichs und Sozialplan konnten die laufenden Personalkosten der GESOBAU bereits im Geschäftsjahr 2004 nachhaltig gesenkt werden. Die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung der Angestellten analog den Regelungen des öffentlichen Dienstes belaufen sich auf 0,9 Mio. €. Die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen beträgt 0,2 Mio. €.

Zu (25) Abschreibungen

Planmäßige Abschreibungen werden in Höhe von 16,5 Mio. € ausgewiesen. Im Rahmen der Prüfung der Werthaltigkeit des Anlagevermögens, insbesondere von unbebauten Grundstücken, wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4,1 Mio. € vorgenommen.

Zu (26) Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen resultieren in vollem Umfang aus der Wertberichtigung eines in Vorjahren gewährten Darlehens.

Zu (27) Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten Körperschaftsteuererstattungen der Jahre 1999 bis 2002.

E. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse / Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mit dem Fernheizwerk Märkisches Viertel GmbH besteht ein langfristiger Wärmelieferungsvertrag, der von der GESOBAU nicht gekündigt werden kann. Die Zahlung für Wärmelieferungen aus diesem Vertrag belief sich in 2004 auf 14,9 Mio. €.

Bei einzelnen Verkäufen im Rahmen der Mieterprivatisierung verpflichtete sich die GESOBAU den Vertrag innerhalb eines Zeitraumes von acht Jahren zurück abzuwickeln, sollte der Käufer z.B. aufgrund von Arbeitslosigkeit, nicht mehr in der Lage sein, die fälligen Darlehensraten zu zahlen. Im Fall der Rückabwicklung erhält der Käufer aufgewandte Zinsen und die GESOBAU die für diesen Zeitraum fälligen Mieten.

Die ehemalige Wohnungsbaugesellschaft Weißensee GmbH hat am 23. Dezember 1996 mit der Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Buch Pölnitzweg KG, Berlin, eine Vereinbarung über die Bestellung eines entgeltlichen Nießbrauchrechtes für eine Wohnanlage geschlossen. Die Gebäude werden danach über einen Zeitraum von 30 Jahren von der GESOBAU geleast, um diese unter eigenem Namen zu vermieten. Die dafür zu entrichtende Leasingrate betrug 490 T€ im Geschäftsjahr 2004 (Vj: 478 T€). Die Leasingrate erhöht sich jährlich um 2,5%. Das Nießbrauchrecht kann einseitig durch den Nießbrauchgeber um bis zu 30 Jahre verlängert werden.

Weitere Leasingverträge bestehen ausschließlich für DV-Ausrüstungen der Gesellschaft.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge ist durch zugesagte, aber noch nicht valutierte Kredite abgedeckt.

Die GESOBAU hat sieben Forward-Swapkontrakte zur Sicherung des Zinsniveaus für einen Teil der bestehenden langfristigen Verbindlichkeiten abgeschlossen.

Die Swapkontrakte wurden als aktive Rechnungsabgrenzungsposten erfasst und werden grundsätzlich über die Laufzeit bzw. auf den am Stichtag beizulegenden Wert abgeschrieben. Sie bilden mit den langfristigen Darlehen eine Bewertungseinheit.

Die von der GESOBAU bilanzierten Forward-Swaps mit einem Buchwert von null Euro haben einen derzeitigen beizulegenden Wert von -9,3 Mio. €.

Organe der Gesellschaft

Bezüge

An frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 222,7 T€ (Vj: 213,9 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 166,8 T€ (Vj: 158,5 T€) zugeführt. Sie betragen zum 31. Dezember 2004 nominal 1,9 Mio. € (Vj: 2,3 Mio. €).

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten 38,5 T€ (Vj: 36,6 T€) an Sitzungsgeldern.

Die Bezüge des Vorstandes beliefen sich im Berichtszeitraum auf 390,6 T€ (Vj: 353,3 T€).

Einem Mitglied des Aufsichtsrates wurde in Anlehnung an die Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Familienheimdarlehen an Verwaltungsangehörige des Landes Berlin ein besichertes Darlehen über 25,6 T€ zum Erwerb eines Eigenheimes gewährt. Das Darlehen wird mit 2% verzinst.

Gesellschafter

Land Berlin (100 %)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Thomas Brand

Senatsrat bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin

Andrea Emer

Stellvertretende Vorsitzende

Kaufmännische Angestellte, Berlin

Dr. Horst Föhr

Vorsitzender

Rechtsanwalt, Berlin

Dieter Hoffmann

Vorstandsvorsitzender der Sparda Bank Berlin e.G., Berlin

Dr. Norbert Meisner

Senator a.D., Hohen-Neuendorf

Gabriele Thöne

Staatssekretärin bei der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

Heike Richter

Schriftführerin

Rechtsanwältin, Kaufmännische Angestellte, Schulzendorf

Marlies Wanjura

Bezirksbürgermeisterin

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Berlin

Willi Wappler

Hausbetreuer, Berlin

Mitglieder des Vorstandes

Petra Gothe

Vorstand Services

Jürgen Lüdtko

Vorstand Kunde

Stephan Mertens

Vorstand Operations
(seit dem 10.01.2005)

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten	
Angestellte	360
Auszubildende	24
Handwerker und sonstige gewerbliche Beschäftigte	13
Hausbetreuer, vollberuflich	78
Hausbetreuer, nebenberuflich und teilzeitbeschäftigt	3
Mitarbeiter in der Freistellungsphase der Altersteilzeit	23

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 501 Mitarbeiter.

Berlin, 16. März 2005

GESOBAU AG

Petra Gothe

Stephan Mertens

Jürgen Lüdtko

Zusätzliche Erläuterungen

Beschlüsse der Hauptversammlung 2004:

Die ordentliche Hauptversammlung der GESOBAU AG am 17. Juni 2004 beschloss, den Bilanzgewinn 2003 in Höhe von 335.911,50 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Sie entlastete den Vorstand und den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2003.

Es erfolgte die Wahl der Deloitte. Deutschen Bau-revision Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2004.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns:

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, der Hauptversammlung zu empfehlen, den Bilanzgewinn des Jahres 2004 in Höhe von 6.357.023,55 € in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GESOBAU AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen 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 Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GESOBAU AG, Berlin. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 16. März 2005

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nienhoff
Wirtschaftsprüferin

ppa. Bartels
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber:

GESOBAU AG
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin

Telefon (030) 40 73-0
Telefax (030) 40 73-13 58
www.gesobau.de
info@gesobau.de

Konzeption, Texte, Koordination:

equinet Communications AG, Frankfurt
www.equinet-ag.de

Gestaltung:

Braun Engels Gestaltung, Ulm
www.braun-engels.de

Fotos:

Ernst Fessler, Berlin

Druck und Gesamtherstellung:

Mareis Druck GmbH, Weißenhorn
www.mareis.de

Abbildungen

Das Bildkonzept lenkt den Blick über die Gebäude hinweg auf den Himmel über Berlin. In dieser klaren Perspektive visualisieren die Fotografien Offenheit und Zukunftsorientierung.

Titel Luxemburger Straße 1

S. 6/7 Badstraße 40/41

S. 10/11 Senftenberger Ring 6 und 8

S. 14/15 Crusemarkstraße 19–21

S. 18/19 Eichhorster Weg 26 und 34

S. 32/33 Vesaliusstraße 14–32

Mehrjahresübersicht

		2004	2003	2002	2001	2000	1999
zum 31. Dezember (HGB)							
Vermögenslage							
Anlagevermögen	Mio. €	980,41	1.013,43	1.039,08	1.078,59	1.154,80	1.200,34
Umlaufvermögen	Mio. €	197,71	217,85	219,17	217,77	187,11	204,28
davon liquide Mittel	Mio. €	10,03	10,90	3,91	6,06	3,02	22,55
Sonstige Aktiva	Mio. €	5,94	6,85	5,93	6,70	8,21	8,01
Eigenkapital	Mio. €	203,91	198,09	197,95	192,52	196,07	235,81
Rückstellungen	Mio. €	174,38	228,84	247,22	217,81	254,27	304,29
Verbindlichkeiten	Mio. €	791,79	796,31	804,02	813,24	815,38	753,01
Sonstige Passiva	Mio. €	13,98	14,88	14,99	79,50	84,41	119,51
Bilanzsumme	Mio. €	1.184,06	1.238,13	1.264,18	1.303,06	1.350,13	1.412,62
Eigenkapitalquote ¹	%	17,22	16,00	15,66	14,77	14,52	16,69
Anlagendeckung II ²	%	83,43	83,68	80,40	75,16	64,92	68,70
Verschuldungsgrad ³	%	480,68	524,74	531,05	535,57	545,55	448,38
Anlagenintensität ⁴	%	82,80	81,85	82,19	82,77	85,53	84,97
Finanzlage							
Abschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	21,73	20,74	95,25	20,77	84,42	20,85
davon planmäßig	Mio. €	16,53	17,06	17,51	18,91	19,72	20,03
davon außerplanmäßig	Mio. €	5,20	3,68	77,74	1,86	64,70	0,82
Zuschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	0,00	0,00	62,69	0,00	0,00	0,00
Cash Earnings (DVFA/SG)	Mio. €	13,73	3,51	2,89	0,72	-4,83	k. A.
Ertragslage							
Umsatzerlöse	Mio. €	215,97	223,85	222,51	217,48	207,60	214,00
Vermietung	Mio. €	206,68	210,14	209,60	208,10	200,80	205,45
in % vom Umsatz	%	95,70	93,88	94,20	95,69	96,72	96,00
Veräußerung	Mio. €	8,11	12,05	11,34	7,70	3,76	5,43
in % vom Umsatz	%	3,76	5,38	5,10	3,54	1,81	2,54
Fremdverwaltung	Mio. €	1,18	1,64	1,55	1,57	2,13	2,79
in % vom Umsatz	%	0,55	0,73	0,70	0,72	1,03	1,30
Sonstige	Mio. €	0,00	0,00	0,02	0,11	0,91	0,33
Gesamtleistung ⁵	Mio. €	202,79	228,35	229,68	255,93	227,14	222,69
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten	Mio. €	41,30	42,44	41,76	43,12	68,14	62,65
EBIT	Mio. €	45,65	29,94	33,69	37,46	-49,12	-18,32
in % von Gesamtleistung	%	22,51	13,11	14,67	14,64	-21,62	-8,23
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Mio. €	6,02	0,28	-4,65	-5,25	-86,08	2,54
in % vom Umsatz	%	2,79	0,13				1,19
Bestandszahlen							
Eigene Wohneinheiten per 31. Dezember	Anzahl	41.041	41.644	42.639	43.079	44.547	44.064
Eigene Gewerbeeinheiten per 31. Dezember	Anzahl	769	812	888	849	929	904
Fläche Wohnungen (Jahresdurchschnitt)	m ²	2.659.267	2.706.762	2.744.999	2.798.280	2.826.435	2.828.877
Fläche Gewerbe (Jahresdurchschnitt)	m ²	109.418	112.356	115.968	120.184	126.301	126.379
Mieterlöse Wohnungen p.a.	Mio. €	124,83	123,96	124,36	126,92	124,22	119,52
Mieterlöse Gewerbe p.a.	Mio. €	7,05	7,24	8,16	8,25	8,63	8,32
Durchschnittliche Mieterlöse pro m ² Wohnfläche	€	3,91	3,82	3,78	3,78	3,66	3,52
Sonstige Mieteinnahmen	Mio. €	3,37	3,51	3,18	2,81	2,56	2,33
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	Mio. €	8,96	7,35	8,43	8,97	9,55	7,77
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	%	6,62	5,46	6,21	6,50	7,05	5,97
Mitarbeiter							
Mitarbeiter	Anzahl	449	563	585	644	702	765
Personalaufwand	Mio. €	20,74	25,48	26,84	28,81	30,62	32,94
Personalaufwandsquote ⁶	%	10,23	11,16	11,67	11,24	13,46	14,76

¹ Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme

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

³ Fremdkapital im Verhältnis zum Eigenkapital

⁴ Anlagevermögen im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtkapital

⁵ Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen

⁶ Personalaufwand im Verhältnis zur Gesamtleistung