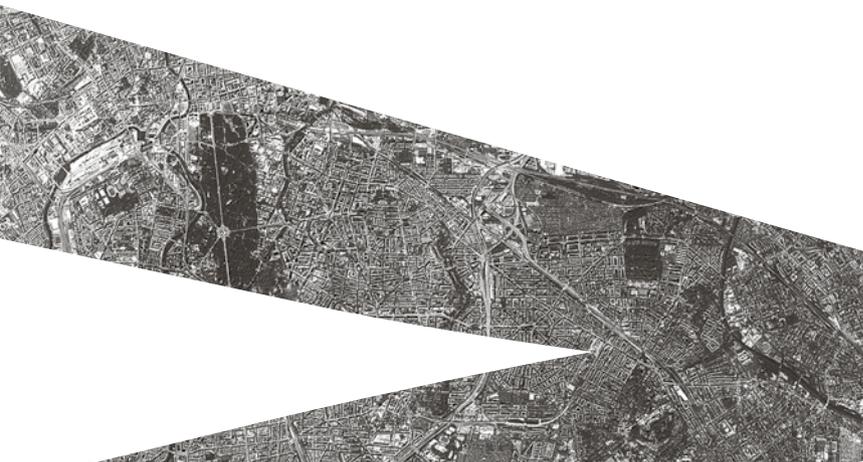




verwirklichen

Geschäftsbericht 2017



Die GESOBAU auf einen Blick

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

206.994.325 €

Investitionen in Neubau und Bestand

		2017	2016
Umsatzerlöse	Mio. €	252	246,1
Verwaltete eigene Einheiten gesamt	Anzahl	46.069	45.160
Operatives Ergebnis (EBIT)	Mio. €	54,8	64,5
Bilanzgewinn	Mio. €	29,8	38,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	91,6	79,3
Anlagevermögen	Mio. €	1.701,1	1.591,2
Eigenkapital	Mio. €	490,1	456,8
Eigenkapitalquote	in %	27,4	26,8
Bilanzsumme	Mio. €	1.790,0	1.705,3
Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	321	304

Die GESOBAU in Berlin



Zusammenarbeit mit

1.232

Firmen



228.338 €

Investitionen in Sportförderung und soziale Projekte



5.397

Wohnungen in Bau oder Planung

Mieteinheiten nach Ortsteilen

1 Märkisches Viertel
17.727

2 Pankow
8.272

3 Weißensee
6.916

4 Wedding
4.355

5 Niederschönhausen
2.062

6 Gesundbrunnen
1.949

7 Wilmersdorf
1.017



8 Blankenburg, Blankenfelde,
Buch, Franz Buchholz,
Heinersdorf, Karow,
Rosenthal, Wilhelmsruh
1.087

9 Borsigwalde
831

10 Tegel
813

11 Biesdorf, Hellersdorf
504

12 Reinickendorf,
Heiligensee
334

13 Grunewald, Halensee,
Schmargendorf
202



8

erschaffen.

Bauen für Berlin

12

gestalten.

Die Wohnung, die aufpasst

2

verwirklichen.

10

entwickeln.

Zukunft Märkisches Viertel

14

erleben.

Sportliche Partnerschaft

4

Interview mit der
Vorsitzenden des Aufsichtsrates
und dem Vorstand

16 **Bericht des Aufsichtsrates**
20 Gremien des Aufsichtsrates

21 **Lagebericht**
21 Das Unternehmen
24 Rahmenbedingungen
26 Geschäftsverlauf
30 Risiko- und Chancenbericht
35 Prognosebericht

38 **Corporate Governance Kodex**

40 **Jahresabschluss**
40 Bilanz
42 Gewinn- und Verlustrechnung
43 Kapitalflussrechnung
44 Entwicklung des Anlagevermögens
46 Anhang
59 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
64 Mehrjahresübersicht
65 Impressum



Christian Wilkens
Vorstand Finanzen und Controlling
Kaufmann



Jörg Franzen
Vorstand Service und Investition
Kaufmann



Gisela von der Aue
Vorsitzende des Aufsichtsrates

verwirklichen

Verwirklichen bedeutet, Visionen zu haben und Ziele erfolgreich umzusetzen. Die GESOBAU kommt dabei ihrer Verantwortung als kommunales Wohnungsunternehmen nach: Wir schaffen lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum, etablieren lebendige Nachbarschaften und steigern so die Lebensqualität. Das ist unser Engagement für Berlin und vor allem für unsere Mieter. Gleichzeitig steckt in verwirklichen ein „wir“: Das heißt für die GESOBAU, unsere Stärken mit denen anderer zu vereinen und Projekte gemeinsam zu realisieren.

Der diesjährige Bericht zeigt die Menschen, die zusammen mit der GESOBAU an einem lebenswerten Berlin arbeiten: unsere Partner. Die Entwicklung der Stadt birgt zahlreiche Herausforderungen, die wir nur gemeinsam meistern können. Mit Partnern aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft leistet die GESOBAU einen wichtigen Beitrag für eine positive Entwicklung Berlins und die Zukunft der Stadt. Damit schaffen wir Perspektiven für viele Menschen und sorgen dafür, dass auch unsere Mieter ihre individuellen Ideen und Pläne verwirklichen können.



verwirklichen 2017: Wir gehen partnerschaftlich weiter

Interview mit der Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dem Vorstand

Partnerschaften schaffen Perspektiven und ermöglichen, diese zu verwirklichen. Starke Verbindungen sind dabei nicht nur die Basis unseres wirtschaftlichen Erfolges: Sie bilden die Grundlage für die Zusammenarbeit im Unternehmen. Das gilt auch für die Mitglieder des Vorstandes sowie für die gemeinsame Arbeit mit dem Aufsichtsrat. Im Interview blicken die Vorsitzende des Aufsichtsrates Gisela von der Aue, der Vorstandsvorsitzende Jörg Franzen und Vorstandsmitglied Christian Wilkens deshalb gemeinsam zurück auf ein erfolgreiches Jahr 2017 und formulieren Perspektiven für 2018.

2017 war erneut ein ereignisreiches Jahr für die GESOBAU. Zu welchem Ergebnis kommen Sie?

Jörg Franzen Das Geschäftsjahr 2017 war ein sehr erfolgreiches. Die Ziele des Wirtschaftsplans wurden deutlich übertroffen. Wir sind stolz darauf, dass wir das gemeinsame Ziel der Sicherung und des Aufbaus von bezahlbarem Wohnraum in Berlin damit nachhaltig und fokussiert verfolgen. Grundlage hierfür ist auch die im April 2017 abgeschlossene Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin, die das bisher bestehende Mietenbündnis ablöst. Wir freuen uns über die Entwicklung, die das Unternehmen im vergangenen Jahr genommen hat. Wir haben solide gewirtschaftet und Entscheidungen getroffen, die nachhaltig erfolgreich wirksam sind und sein werden.

Gisela von der Aue Eine wichtige Erkenntnis bleibt auch: Starke Partnerschaften auf Augenhöhe mit unseren Partnern aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft sind grundlegend für unseren Erfolg – und für die Zukunft Berlins. Für uns als städtische Wohnungsbau-gesellschaft ist die Berliner Landesregierung einer unserer stärksten Partner. Gemeinsam mit dem Senat und den anderen städtischen Wohnungsbauunternehmen haben wir die Stadtentwicklung auch in 2017 weiter vorangetrieben.

Christian Wilkens Das positive Ergebnis aus dem vergangenen Geschäftsjahr zeigt uns, dass wir auch weiterhin auf dem richtigen Weg sind. Die Vermögens- und Ertragslage schafft uns die Ausgangsposition, die wir brauchen, um unsere Wachstumsstrategie konsequent fortzusetzen. Als Arbeitgeber sind wir stolz darauf, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen sicheren, zukunftsfähigen Arbeitsplatz bieten zu können. Auch in 2017 sind die Personalzahlen zur Erfüllung der vielfältigen Aufgaben erneut gestiegen.

Welche Themen haben die Arbeit der GESOBAU besonders geprägt?

Jörg Franzen Unsere Arbeit in allen Bereichen folgt dem übergeordneten Ziel: mit ausreichendem Wohnraumangebot zu sozialverträglichen Mieten beizutragen. Die Ziele der GESOBAU sind dabei, den Wohnungsneubau, die Instandhaltung und Instandsetzung, die Modernisierung bestehenden Wohnraums sowie den Ankauf von geförderten und nicht geförderten Wohnungen voranzutreiben. Hierauf hat sich auch in 2017 unsere Tätigkeit konzentriert.

Gisela von der Aue Durch den Zuzug von jährlich fast 40.000 Menschen in die Stadt erhöht sich der Druck auf den Wohnungsmarkt erheblich. Um dem entgegenzuwirken, soll bis zum Jahr 2026 der städtische Wohnungsbestand planmäßig auf ca. 400.000 Wohnungen anwachsen. Für die GESOBAU bedeutet es, dass wir den Bestand auf rund 52.000 Wohnungen erhöhen werden. Derzeit befinden sich über 5.000 Neubaugewohnungen in unterschiedlichen Planungs- und Umsetzungsstadien.

»
Unsere Arbeit folgt dem übergeordneten Ziel: mit ausreichendem Wohnraumangebot zu sozialverträglichen Mieten beizutragen.

«
Jörg Franzen
Vorstand Service und Investition

Die Anforderungen, um neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, werden immer größer. Was bedeutet das für die GESOBAU?

Jörg Franzen Für uns ist und bleibt der Neubau ein Thema, das wir nur in starken Partnerschaften erfolgreich bearbeiten können. Das hat sich auch in den Neubauprojekten gezeigt, die wir in 2017 angegangen sind. Die Stendaler Straße war der Auftakt für die Neubaufensive im Bezirk Marzahn-Hellersdorf: In den kommenden fünf Jahren werden wir unseren Bestand hier um 2.400 Wohneinheiten erweitern. Auf dem ehemaligen Stadtgut Hellersdorf entwickeln wir ein nachhaltiges und erlebbares Wohn- und Gewerbequartier mit 1.200 neuen Wohnungen. Wir arbeiten eng und sehr konstruktiv mit den lokalen und regionalen Verantwortlichen auf politischer Seite zusammen und schaffen somit bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten.

Die Stadtentwicklung Berlins birgt viele Herausforderungen. Wie implementiert die GESOBAU diese in ihre Wachstumsstrategie?

Christian Wilkens Berlin soll eine „Stadt für alle“ werden. Dafür ist ausreichend bezahlbarer Wohnraum essentiell. Das bedeutet nicht nur nachhaltig und attraktiv zu bauen, sondern auch bezahlbar zu vermieten. Beides ist fest in unserer Wachstumsstrategie verankert. Mit dem Schwerpunkt auf dem Neubau entsprechen wir den Bedürfnissen einer wachsenden Metropole und Berlins aktuellen und zukünftigen Bewohnern. Das gemeinsame Ziel, den landeseigenen Wohnungsbestand bis zum Jahr 2026 durch Neubau und Ankauf auf etwa 400.000 Mietwohnungen zu erweitern, ist die Grundlage unserer strategischen Ausrichtung.

2017 haben Sie gemeinsam mit den anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften das Thema Typenbau vorgestellt. Welche Möglichkeiten ergeben sich daraus für die GESOBAU?

Jörg Franzen Angesichts weiter steigender Grundstücks- und Baupreise ist der Typenbau ein Instrument, das auf der Hand liegt: Durch Standardisierung und Typisierung von Entwürfen und Bauteilen verkürzen sich die Planungs- und Bauzeit und die Herstellungskosten werden reduziert. Dabei eignet sich der Typenbau nicht nur für technische Bauwerke, Schulen oder Turnhallen, sondern auch im Wohnungsbau. Gemeinsam mit den anderen fünf landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben wir in diesem Jahr die „neuen Typen“ vorgestellt. Damit verfolgen wir unseren Auftrag, bezahlbare Lösungen für Berlin zu entwickeln, die den unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen gerecht werden.

Im Juli 2017 wurde das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom verabschiedet. Wie leistet die GESOBAU ihren Beitrag zur sozialen Energiewende?

Jörg Franzen Im Sinne unserer Nachhaltigkeitsstrategie war das Thema für uns schon länger ein wichtiges. Mit dem neuen Gesetz zur Förderung von Mieterstrom, das der Deutsche Bundestag im letzten Jahr verabschiedet hat, gewinnt die Nutzung und Weitergabe von erneuerbaren Energien für uns als Vermieter natürlich noch weiter an Attraktivität. Durch die gesetzliche Förderung und eine neue Definition des Gebäudebegriffs sind nun auch größere Quartierslösungen denkbar. Ein Erfolgsbeispiel ist Pankow: Hier wurden im Pankeviertel auf 14 Dächern durch unseren Partner Berliner Stadtwerke Solaranlagen installiert, die über 1.000 GESOBAU-Haushalte kostengünstig mit Strom versorgen. Rund 50 Prozent des Bedarfs werden so mit klimafreundlichem Strom vom Dach gedeckt. Damit haben wir eine der größten Mieterstromanlagen Deutschlands in unserem Bestand, verbessern die Klimabilanz und senken gleichzeitig die Stromkosten für unsere Mieter.



Unsere Mieter sind Teil einer lebendigen und aktiven Partnerschaft.



Gisela von der Aue
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Die Beteiligung der Anwohner an der Planung von neuem Wohnraum hat 2017 eine besondere Rolle gespielt. Welchen Stellenwert nimmt das Thema Partizipation zukünftig bei der GESOBAU ein?

Gisela von der Aue Auch unsere Mieter sind Teil einer aktiven und lebendigen Partnerschaft. Die Beteiligung der Bürger Berlins ist ein zentrales Thema für die Stadtentwicklung. Zur Entwicklung verbindlicher Leitlinien haben wir im vergangenen Jahr gemeinsam mit der HUMBOLDT-VIADRINA Governance Platform und den anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die Dialogreihe „Partizipation im Wohnungsbau“ durchgeführt und eine Grundlage geschaffen. Wir sind davon überzeugt, dass diese Leitlinien wesentlicher Baustein für eine gemeinschaftliche Entwicklung der Stadt sein werden, die auf Transparenz und Konsens setzt.

Die Digitalisierung ist ein wichtiger Bestandteil der GESOBAU Unternehmensstrategie. Was bedeutet das konkret?

Christian Wilkens Als Wohnungsunternehmen sind wir vielen gesellschaftlichen Entwicklungen unterworfen: Die Megatrends wie Urbanisierung und Digitalisierung stellen vor allem Fragen an die Belastbarkeit und Erneuerungsfähigkeit von Quartieren und Infrastrukturen. Sie bieten aber auch Chancen für interne Prozesse und im Angebot an unsere Mieter. Mit unserer GESOBAU App für den Online-Mieterservice ermöglichen wir unseren Mietern mobil rund um die Uhr Mietangelegenheiten zu klären und Schadensmeldungen anzulegen. Im Rahmen des Projektes Pflege@Quartier werden im Märkischen Viertel 30 Wohnungen mit intelligenten Assistenzsystemen ausgestattet, die Senioren ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen.

»
Megatrends wie Urbanisierung und Digitalisierung bieten Chancen für interne Prozesse und im Angebot an unsere Mieter.



Christian Wilkens
Vorstand Finanzen und Controlling

Wenn Sie auf das kommende Geschäftsjahr blicken, was erwartet die GESOBAU?

Jörg Franzen Die gesamtdeutsche Immobilienwirtschaft bleibt stabil, die Einwohnerzahlen für Berlin werden auch in 2018 weiter steigen und damit die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Das Ziel, unseren Wohnungsbestand bis 2026 auf rund 52.000 Einheiten zu erhöhen, wird auch in 2018 die Ausrichtung unseres Handelns bestimmen. Dabei konzentrieren wir unsere Bemühungen auf Neubau und Ankauf – immer im ausgewogenen Verhältnis mit den Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung.

Gisela von der Aue Wir werden in 2018 die guten partnerschaftlichen Beziehungen zu Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft pflegen und ausbauen. Durch Investitionen in Klima-, Ressourcen- und Naturschutz gestalten wir den sozialen und gesellschaftlichen Wandel weiter aktiv mit. Im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge werden wir Nachbarschaften gestalten und die Partizipation der Menschen, insbesondere von Anwohnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit, weiter unterstützen.

Christian Wilkens Aufgrund unserer guten Portfoliostruktur blicken wir auch unter Beachtung der im April 2017 geschlossenen Kooperationsvereinbarung mit Zuversicht auf das kommende Jahr. Wir planen für 2018 weiter mit niedrigen Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie damit verbundenen Erlösschmälerungen. Die durchschnittlichen Mieten werden im Rahmen der Kooperationsvereinbarung nur moderat steigen.



Wir haben ein
gemeinsames
Ziel verfolgt
und Lösungen
gemeinschaftlich
gefunden – das
hat das Projekt
ausgemacht.



Bauen für Berlin

Mit mehr als 3,5 Millionen Einwohnern ist Berlin die bevölkerungsreichste und flächengrößte Stadt Deutschlands – und die Hauptstadt wächst dynamisch weiter. Der Bedarf an Wohnraum ist immens. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wie die GESOBAU werden damit zu den wichtigsten Akteuren beim Thema Stadtplanung. Gemeinsam mit Uwe Freitag und der mib märkische ingenieur bau gmbh hat die GESOBAU ihr erstes eigenes Neubauprojekt abgeschlossen.

6.159 m²

Grundstücksfläche

11.635 m²

Wohnfläche

180

Wohnungen

36 – 119 m²

Wohnungsgröße

3.500 m²

Außenanlage

Neubauprojekt Uferhöfe

Barrierefrei, nachhaltig und gleichzeitig preiswert Bauen – die Vorgaben für den Neubau von Wohnungen in Berlin sind eindeutig. Zusammen mit dem Senat haben die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, darunter die GESOBAU, ein Maßnahmenpaket für die bevorstehende Expansion beschlossen. Diplom-Ingenieur Uwe Freitag kennt die Vorgaben und Herausforderungen des Wohnungsbaus. Seit 20 Jahren ist er technischer Leiter und Prokurist bei der mib märkische ingenieur bau gmbh und dort unter anderem für die Akquise von Projekten zuständig. So kam es beim Neubau der „Uferhöfe“ in Gesundbrunnen zu der Zusammenarbeit mit der GESOBAU. „Wir haben uns dem Wettbewerb gestellt und das Projekt für uns gewinnen können.“

Das Bauunternehmen betreut das Neubauprojekt dabei als Generalübernehmer. In einem halben Jahr der Planung und zwei Jahren Bauzeit wurden die „Uferhöfe“ im Frühjahr fertiggestellt. Die drei Mehrfamilienhäuser mit einem Wohnungsmix von 1,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen eignen sich für alle Lebenskonzepte: Singles, Paare, Familien. Insgesamt 180 Wohnungen bieten GESOBAU-Mietern damit ein neues Zuhause. Uwe Freitag und sein Team haben die vorhandene Grundstückssituation optimal genutzt: „Die Herausforderung, ein vorgegebenes Grundstück so dicht wie möglich mit Wohnraum zu bestücken, haben wir erfolgreich umgesetzt.“ Dabei zählt nicht nur die attraktive Ausstattung schafft Anreize für neue Mieter: Die Wohnungen sind mit einer Loggia, einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet, Spielflächen und Sitzgelegenheiten im

Innenhof bieten ausreichend Platz für Freizeit und Gemeinschaft. So schafft die GESOBAU nicht nur hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum in Berlin, sondern macht die dynamisch wachsende Stadt für viele Menschen lebenswerter.

Durch die konstruktive und gute Zusammenarbeit ist das Pilotprojekt der GESOBAU und der mib märkische ingenieur bau gmbh zu einem Musterprojekt geworden. Ein Folgeprojekt in Berlin-Hellersdorf ist bereits in Planung. Uwe Freitag ist mit der Zusammenarbeit sehr zufrieden. „Wir haben ein gemeinsames Ziel verfolgt und Lösungen gemeinschaftlich gefunden – das hat das Projekt ausgemacht.“ Das Ziel der GESOBAU ist dabei klar definiert: Bis 2026 soll der Wohnungsbestand von 41.000 Einheiten auf etwa 52.000 anwachsen – zwei Drittel davon werden durch den Neubau von Wohnhäusern entstehen. Die GESOBAU trägt damit nicht nur zu der Entlastung des angespannten Berliner Wohnungsmarktes bei. Ihre Quartiere im Berliner Norden werden weiterentwickelt, es entstehen lebendige Nachbarschaften geschaffen. Mit einem Partner wie Uwe Freitag und dem Team der mib märkische ingenieur bau gmbh sind die Weichen dafür gestellt.





Wir haben ein
gemeinsames
Ziel verfolgt
und Lösungen
gemeinschaftlich
gefunden – das
hat das Projekt
ausgemacht.



Bauen für Berlin

Mit mehr als 3,5 Millionen Einwohnern ist Berlin die bevölkerungsreichste und flächengrößte Stadt Deutschlands – und die Hauptstadt wächst dynamisch weiter. Der Bedarf an Wohnraum ist immens. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wie die GESOBAU werden damit zu den wichtigsten Akteuren beim Thema Stadtplanung. Gemeinsam mit Uwe Freitag und der mib märkische ingenieur bau gmbh hat die GESOBAU ihr erstes eigenes Neubauprojekt abgeschlossen.



Barrierefrei, nachhaltig und gleichzeitig preiswert Bauen – die Vorgaben für den Neubau von Wohnungen in Berlin sind eindeutig. Zusammen mit dem Senat haben die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, darunter die GESOBAU, ein Maßnahmenpaket für die bevorstehende Expansion beschlossen. Diplom-Ingenieur Uwe Freitag kennt die Vorgaben und Herausforderungen des Wohnungsneubaus. Seit 20 Jahren ist er technischer Leiter und Prokurist bei der mib märkische ingenieur bau gmbh und dort unter anderem für die Akquise von Projekten zuständig. So kam es beim Neubau der „Uferhöfe“ in Gesundbrunnen zu der Zusammenarbeit mit der GESOBAU: „Wir haben uns dem Wettbewerb gestellt und das Projekt für uns gewinnen können.“

Das Bauunternehmen betreute das Neubauprojekt dabei als Generalübernehmer. Nach einem halben Jahr der Planung und zwei Jahren Bauzeit wurden die „Uferhöfe“ im Frühjahr 2017 fertiggestellt. Die drei Mehrfamilienhäuser mit einem Wohnungsmix von 1,5- bis 4,5-Zimmerwohnungen eignen sich für alle Lebenskonzepte: Singles, Paare, Familien. Insgesamt 180 Wohnungen bieten GESOBAU-Mietern damit ein neues Zuhause. Uwe Freitag und sein Team haben die vorhandene Grundstückssituation optimal genutzt: „Die Herausforderung, ein vorgegebenes Grundstück mit möglichst viel Wohnraum zu bestücken, haben wir erfolgreich umgesetzt.“ Dabei zählt nicht nur die Masse, die attraktive Ausstattung schafft Anreize für neue Mieter: Die Wohnungen sind mit einer Loggia, einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet, Spielflächen und Sitzgelegenheiten im

Innenhof bieten ausreichend Platz für Freizeit und Gemeinschaft. So schafft die GESOBAU nicht nur weiteren, bezahlbaren Wohnraum in Berlin, sondern macht die dynamisch wachsende Stadt für viele Menschen lebenswerter.

Durch die konstruktive und gute Zusammenarbeit ist das Pilotprojekt der GESOBAU und der mib märkische ingenieur bau gmbh zu einem Musterprojekt geworden. Ein Folgeprojekt in Berlin-Hellersdorf ist bereits in Planung. Uwe Freitag ist mit der Zusammenarbeit sehr zufrieden: „Wir haben ein gemeinsames Ziel verfolgt und Lösungen gemeinschaftlich gefunden – das hat das Projekt ausgemacht.“ Das Ziel der GESOBAU ist dabei klar definiert: Bis 2026 soll der Wohnungsbestand von 41.000 Einheiten auf etwa 52.000 anwachsen – zwei Drittel davon werden durch den Neubau von Wohnhäusern entstehen. Die GESOBAU trägt damit nicht nur zu der Entlastung des angespannten Berliner Wohnungsmarktes bei. Ihre Quartiere im Berliner Norden werden weiterentwickelt, gestärkt und lebendige Nachbarschaften geschaffen. Mit einem Partner wie Uwe Freitag und dem Team der mib märkische ingenieur bau gmbh sind die Weichen dafür gestellt.

Zukunft Märkisches Viertel

Das Märkische Viertel ist mit rund 40.000 Einwohnern einer der größten Ortsteile von Reinickendorf. Die besten Jahre stehen der Großsiedlung nun bevor. Mit dem Förderprogramm „Stadtumbau West“ und den Investitionen der GESOBAU haben es sich Bezirksbürgermeister Frank Balzer und die Wohnungsbaugesellschaft zur Aufgabe gemacht, den Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels entgegenzuwirken – und gemeinsam die Wohn- und Lebensqualität im Viertel zu steigern.

Frank Balzer ist Reinickendorfer durch und durch: Von Geburt an lebt er in dem Bezirk, seit Oktober 2009 ist er hier Bezirksbürgermeister. Reinickendorf ist sein Arbeitsplatz und seine Heimat – umso mehr liegt ihm der Bezirk am Herzen. „Wir unternehmen viel, um das Stadtgebiet aufzuwerten und es attraktiv zu machen.“ Ein Bestandteil ist das Förderprogramm „Stadtumbau West“: Die zusätzlichen finanziellen Mittel der Bundesregierung, des Landes Berlin und des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung fließen in die Erweiterung und die Modernisierung des Märkischen Viertels sowie anderer städtischer Gebiete. Neben dem Bau von Schulen, Kitas und Spielplätzen spielt dabei auch der Ausbau von Grünflächen und Sportanlagen eine wichtige Rolle. In den vergangenen Jahren wurde viel in die Verbesserung der Infrastruktur investiert. Die positiven Auswirkungen für Reinickendorf und besonders für das Märkische Viertel sind bemerkenswert. „Wir machen den Ortsteil interessant. Die Menschen sollen gerne hier leben und auch hier hinziehen wollen“, erklärt Frank Balzer.

Der Bezirksbürgermeister weiß, dass das Viertel auch durch die Modernisierung und die energetische Erneuerung der Gebäude an Attraktivität gewonnen hat. „Die Leerstandsquote tendiert Richtung Null – das ist ein gutes Zeichen,“ betont Frank Balzer. Der Wohnungsbestand im Märkischen Viertel liegt dabei weitestgehend bei der GESOBAU, die ihren eigenen großen Beitrag zur Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum geleistet hat: Rund 560 Millionen Euro flossen in die Modernisierung von insgesamt 13.532 Wohnungen. Für Frank Balzer ist die Wohnungsgesellschaft ein wichtiger Partner: „Es ist schön, wenn man nur einen Ansprechpartner in einem Ortsteil hat. Auf diese Weise können wir viele Dinge einfacher kommunizieren und vor allem umsetzen.“ Der 53-Jährige gestaltet den Wandel des Märkischen Viertels mit – die Zuverlässigkeit der GESOBAU schätzt er dabei besonders. „Alles, was wir gemeinsam entwickeln, ist sehr erfolgreich in der Zusammenarbeit durchgeführt worden.“

Eine zusätzliche Aufwertung erhält das Märkische Viertel durch die vielfältigen Sportangebote: Vom Schwimmbad über Tennis-, Fußball- und Baseballplätze bis zu einer Beach- sowie Leichtathletikanlage; es ist für jeden etwas dabei. Frank Balzer begeistert die sportliche Vielfalt. „Fürs Amt habe ich noch nie gesehen. Das ist definitiv unser Markenzeichen.“ Der „A-Sportler“ für Familien und jungen Menschen, die über kurz oder lang ins Märkische Viertel nachziehen, wird damit schon jetzt begünstigt. Die Maßnahmen und Investitionen des Bezirks Reinickendorf mit seinem Bezirksbürgermeister Frank Balzer und der GESOBAU haben das Märkische Viertel zukunftsfähig gemacht. Gemeinsam verfolgen sie weiter das Ziel, den lebenswerten Wohnstandort zu erhalten und zu etablieren. Damit schaffen sie eine Perspektive für viele Berliner.

» Die Zusammenarbeit mit der GESOBAU war, ist und bleibt gut. «

Eine grüne Oase mitten im Märkischen Viertel

Der Nachbarschaftsgarten „Willkommen in Beettinchen“ lädt zum Verweilen ein. Auf 7.000 Quadratmetern können GESOBAU-Mieter gärtnern, die Gemeinschaft genießen oder sich erholen. Die GESOBAU hat im Zuge des Stadtumbau West das brachliegende Gelände sinnvoll genutzt und trägt einmal mehr zu einem sozialen Miteinander und einer besseren Lebensqualität im Märkischen Viertel bei. Bezirksbürgermeister Frank Balzer kann das bestätigen: „Die Mieter sind zufrieden und die Gärten sorgen dafür, dass das Wohnen im Märkischen Viertel attraktiver wird.“



Zukunft Märkisches Viertel

Das Märkische Viertel ist mit rund 40.000 Einwohnern einer der größten Ortsteile von Reinickendorf. Die besten Jahre stehen der Großsiedlung nun bevor. Mit dem Förderprogramm „Stadtumbau West“ und den Investitionen der GESOBAU haben es sich Bezirksbürgermeister Frank Balzer und die Wohnungsbaugesellschaft zur Aufgabe gemacht, den Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels entgegenzuwirken – und gemeinsam die Wohn- und Lebensqualität im Viertel zu steigern.

Frank Balzer ist Reinickendorfer durch und durch: Von Geburt an lebt er in dem Bezirk, seit Oktober 2009 ist er hier Bezirksbürgermeister. Reinickendorf ist sein Arbeitsplatz und seine Heimat – umso mehr liegt ihm der Bezirk am Herzen. „Wir unternehmen viel, um das Stadtgebiet aufzuwerten und es attraktiv zu machen.“ Ein Bestandteil ist das Förderprogramm „Stadtumbau West“: Die zusätzlichen finanziellen Mittel der Bundesregierung, des Landes Berlin und des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung fließen in die Erweiterung und die Modernisierung des Märkischen Viertels sowie anderer städtischer Gebiete. Neben dem Bau von Schulen, Kitas und Spielplätzen spielt dabei auch der Ausbau von Grünflächen und Sportanlagen eine wichtige Rolle. In den vergangenen Jahren wurde viel in die Verbesserung der Infrastruktur investiert. Die positiven Auswirkungen für Reinickendorf und besonders für das Märkische Viertel sind bemerkenswert. „Wir machen den Ortsteil interessant. Die Menschen sollen gerne hier leben und auch hier hinziehen wollen“, erklärt Frank Balzer.

Der Bezirksbürgermeister weiß, dass das Viertel auch durch die Modernisierung und die energetische Erneuerung der Gebäude an Attraktivität gewonnen hat. „Die Leerstandsquote tendiert Richtung Null – das ist ein gutes Zeichen,“ betont Frank Balzer. Der Wohnungsbestand im Märkischen Viertel liegt dabei weitestgehend bei der GESOBAU, die ihren eigenen großen Beitrag zur Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum geleistet hat: Rund 560 Millionen Euro flossen in die Modernisierung von insgesamt 13.532 Wohnungen. Für Frank Balzer ist die Wohnungsbaugesellschaft ein wichtiger Partner: „Es ist schön, wenn man nur einen Ansprechpartner in einem Ortsteil hat. Auf diese Weise können wir viele Dinge einfacher kommunizieren und vor allem umsetzen.“ Der 53-jährige gestaltet den Wandel des Märkischen Viertels mit – die Zuverlässigkeit der GESOBAU schätzt er dabei besonders. „Alles, was wir gemeinsam entwickeln, ist sehr erfolgreich in der Zusammenarbeit durchgeführt worden.“

Eine zusätzliche Aufwertung erhält das Märkische Viertel durch die vielfältigen Sportangebote: Vom Schwimmbad über Tennis-, Fußball- und Baseballplätze bis zu einer Beach- sowie Leichtathletikanlage; es ist für jeden etwas dabei. Frank Balzer begeistert die sportliche Vielfalt: „Etwas Ähnliches habe ich in Berlin bisher nicht gesehen. Das ist definitiv unser Markenzeichen.“ Den Ansprüchen von Familien und jungen Menschen, die über kurz oder lang ins Märkische Viertel nachziehen, wird damit schon jetzt begegnet. Die Maßnahmen und Investitionen des Bezirks Reinickendorf mit seinem Bezirksbürgermeister Frank Balzer und der GESOBAU haben das Märkische Viertel zukunftsfähig gemacht. Gemeinsam verfolgen sie weiter das Ziel, den lebenswerten Wohnstandort zu erhalten und zu etablieren. Damit schaffen sie eine Perspektive für viele Berliner.

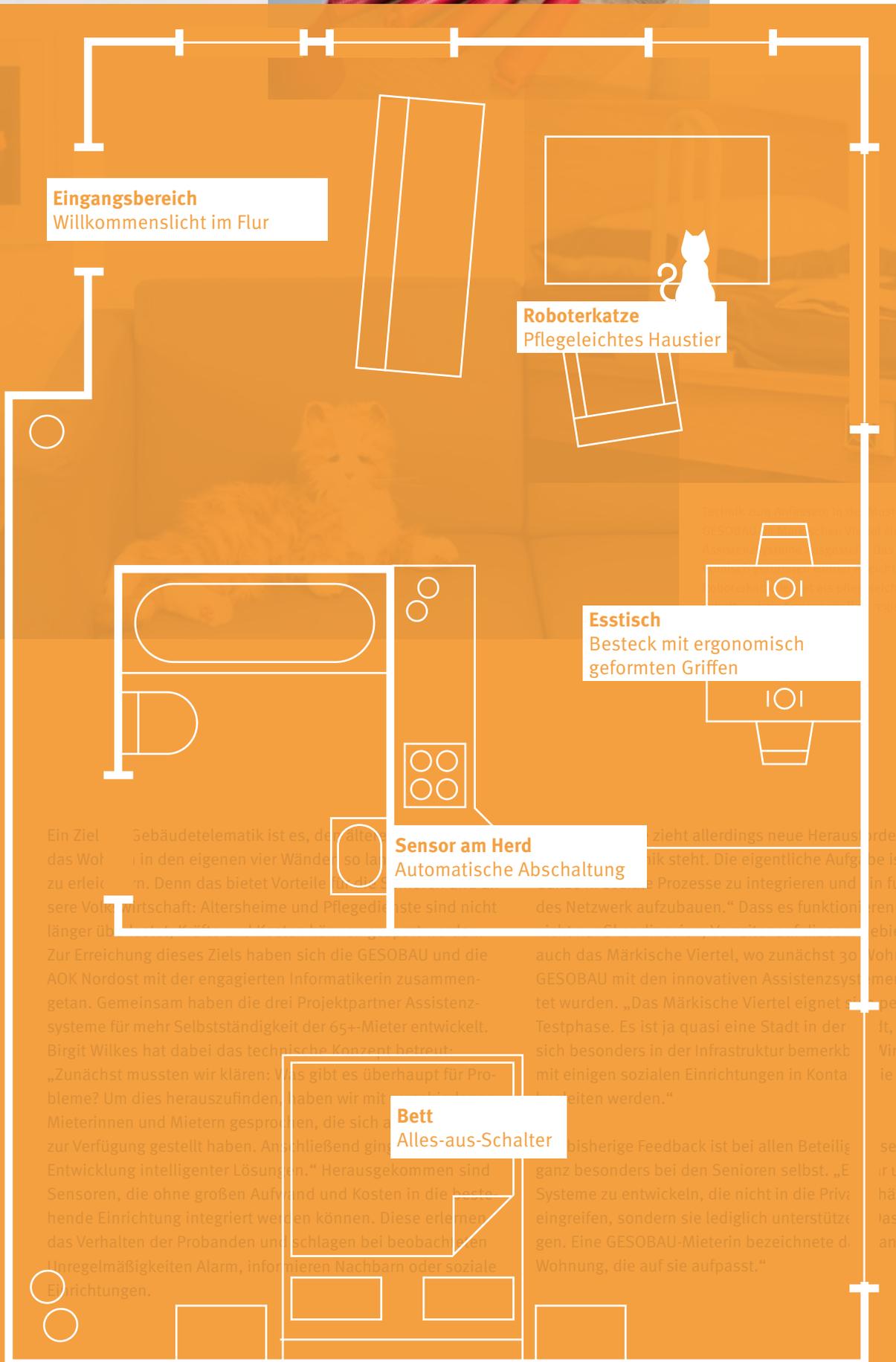




Die Wohnung, die aufpasst

Der demografische Wandel ist im vollen Gange. Bis 2030 werden über 35 % der Deutschen 60 Jahre und älter sein. 2060 ist jede dritte Person 65+. Eine Entwicklung, die neben der niedrigen Geburtenrate vor allem auf die steigende Lebenserwartung zurückzuführen ist. Die Tatsache, dass wir immer älter werden, stellt die Bundesrepublik vor erhebliche Herausforderungen: Wer unterstützt zukünftig die zum Teil pflegebedürftigen oder alleinstehenden Senioren? Soziale Einrichtungen sind schon jetzt überlastet. Intelligente Assistenzsysteme, wie die der GESOBAU, sollen Abhilfe leisten.

Birgit Wilkes ist Professorin an der Technischen Hochschule Wildau. Hier leitet sie auch das Institut für Gebäudetelematik. Telematik ist eine Mischung aus Telekommunikation und Informatik. Sie bietet in der Anwendung eine Vielzahl an Spezialisierungsmöglichkeiten, bspw. in der Automobil- und Flugzeugtechnik, in der Medizin, oder eben in der Gebäudetechnik. Eine Fachrichtung mit und für die Zukunft. Und die Zukunft ist jetzt. Denn die aktuellen Entwicklungen zeigen: Wir Deutsche werden immer älter und sind im Alter auf Hilfe angewiesen. Für viele Senioren ist die Hilfe in aller Regel mit einem Umzug in ein Altersheim verbunden. Doch diese Entscheidung wird meistens zu früh getroffen, weiß Prof. Wilkes: „Viele Senioren könnten viel länger in ihrer eigenen Wohnung leben. Oft haben sie nur kleine Beschwerden, wie Schwindelgefühl oder Vergesslichkeit, die sie aber zunehmend verunsichern. Hier kann schon mit einfachen Mitteln geholfen werden.“



Eingangsbereich
Willkommenslicht im Flur

Roboterkatze
Pflegeleichtes Haustier

Esstisch
Besteck mit ergonomisch geformten Griffen

Sensor am Herd
Automatische Abschaltung

Bett
Alles-aus-Schalter

Ein Ziel der Gebäudetelematik ist es, den Alltag in den eigenen vier Wänden so leicht zu machen, dass das Leben in der Wohnung zu erleichtern. Denn das bietet Vorteile für die gesunde Wohnwirtschaft: Altersheime und Pflegeheimen sind nicht länger überfordert, sondern können die Bewohnerinnen und Bewohner besser unterstützen. Zur Erreichung dieses Ziels haben sich die GESOBAU und die AOK Nordost mit der engagierten Informatikerin zusammengeschlossen. Gemeinsam haben die drei Projektpartner Assistenzsysteme für mehr Selbstständigkeit der 65+-Mieter entwickelt. Birgit Wilkes hat dabei das technische Konzept betreut: „Zunächst mussten wir klären: Was gibt es überhaupt für Probleme? Um dies herauszufinden, haben wir mit 150 älteren Mieterinnen und Mietern gesprochen, die sich an der Studie zur Verfügung gestellt haben. Anschließend ging es um die Entwicklung intelligenter Lösungen.“ Herausgekommen sind Sensoren, die ohne großen Aufwand und Kosten in die bestehende Einrichtung integriert werden können. Diese erkennen das Verhalten der Probanden und schlagen bei beobachteten Unregelmäßigkeiten Alarm, informieren Nachbarn oder soziale Einrichtungen.

Das Markische Viertel ist eine Testphase. Es ist ja quasi eine Stadt in der sich besonders in der Infrastruktur bemerkbar machen. Wir sind bereits in Kontakt mit einigen sozialen Einrichtungen in der Gegend, die wir unterstützen werden.“

Das bisherige Feedback ist bei allen Beteiligten ganz besonders bei den Senioren selbst. „Es geht darum, Systeme zu entwickeln, die nicht in die Privatsphäre eingreifen, sondern sie lediglich unterstützen. Eine GESOBAU-Mieterin bezeichnete die Wohnung, die auf sie aufpasst.“

Die Bewohnerinnen und Bewohner der intelligenten Wohnung sind begeistert. Das Besteck mit ergonomisch geformten Griffen erleichtert das Essen, eine Roboterkatze ist ein pflegeleichtes Haustier, das die Aktivität fördert.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der intelligenten Wohnung sind begeistert. Das Besteck mit ergonomisch geformten Griffen erleichtert das Essen, eine Roboterkatze ist ein pflegeleichtes Haustier, das die Aktivität fördert.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der intelligenten Wohnung sind begeistert. Das Besteck mit ergonomisch geformten Griffen erleichtert das Essen, eine Roboterkatze ist ein pflegeleichtes Haustier, das die Aktivität fördert.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der intelligenten Wohnung sind begeistert. Das Besteck mit ergonomisch geformten Griffen erleichtert das Essen, eine Roboterkatze ist ein pflegeleichtes Haustier, das die Aktivität fördert.

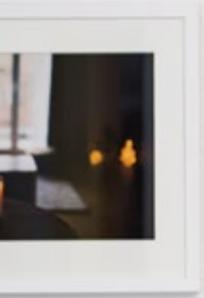
Die Bewohnerinnen und Bewohner der intelligenten Wohnung sind begeistert. Das Besteck mit ergonomisch geformten Griffen erleichtert das Essen, eine Roboterkatze ist ein pflegeleichtes Haustier, das die Aktivität fördert.



Die Wohnung, die aufpasst

Der demografische Wandel ist im vollen Gange. Bis 2030 werden über 35 % der Deutschen 60 Jahre und älter sein. 2060 ist jede dritte Person 65+. Eine Entwicklung, die neben der niedrigen Geburtenrate vor allem auf die steigende Lebenserwartung zurückzuführen ist. Die Tatsache, dass wir immer älter werden, stellt die Bundesrepublik vor erhebliche Herausforderungen: Wer unterstützt zukünftig die zum Teil pflegebedürftigen oder alleinstehenden Senioren? Soziale Einrichtungen sind schon jetzt überlastet. Intelligente Assistenzsysteme, wie die der GESOBAU, sollen Abhilfe leisten.

Birgit Wilkes ist Professorin an der Technischen Hochschule Wildau. Hier leitet sie auch das Institut für Gebäudetelematik. Telematik ist eine Mischung aus Telekommunikation und Informatik. Sie bietet in der Anwendung eine Vielzahl an Spezialisierungsmöglichkeiten, bspw. in der Automobil- und Flugzeugtechnik, in der Medizin, oder eben in der Gebäudetechnik. Eine Fachrichtung mit und für die Zukunft. Und die Zukunft ist jetzt. Denn die aktuellen Entwicklungen zeigen: Wir Deutsche werden immer älter und sind im Alter auf Hilfe angewiesen. Für viele Senioren ist die Hilfe in aller Regel mit einem Umzug in ein Altersheim verbunden. Doch diese Entscheidung wird meistens zu früh getroffen, weiß Prof. Wilkes: „Viele Senioren könnten viel länger in ihrer eigenen Wohnung leben. Oft haben sie nur kleine Beschwerden, wie Schwindelgefühl oder Vergesslichkeit, die sie aber zunehmend verunsichern. Hier kann schon mit einfachen Mitteln geholfen werden.“



Technik zum Anfassen: In der Musterwohnung der GESOBAU im Märkischen Viertel sind die intelligenten Assistenzsysteme ausgestellt. Das Besteck mit ergonomisch geformten Griffen erleichtert das Essen, eine Roboterkatze leistet als pflegeleichtes Haustier Gesellschaft und ein Sensor am Bett registriert die Aktivität des Bewohners.

Ein Ziel der Gebäudetelematik ist es, den älteren Generationen das Wohnen in den eigenen vier Wänden so lange wie möglich zu erleichtern. Denn das bietet Vorteile für die Senioren und unsere Volkswirtschaft: Altersheime und Pflegedienste sind nicht länger überlastet, Kräfte und Kosten können gespart werden. Zur Erreichung dieses Ziels haben sich die GESOBAU und die AOK Nordost mit der engagierten Informatikerin zusammengesetzt. Gemeinsam haben die drei Projektpartner Assistenzsysteme für mehr Selbstständigkeit der 65+-Mieter entwickelt. Birgit Wilkes hat dabei das technische Konzept betreut: „Zunächst mussten wir klären: Was gibt es überhaupt für Probleme? Um dies herauszufinden, haben wir mit verschiedenen Mieterinnen und Mietern gesprochen, die sich als Testpersonen zur Verfügung gestellt haben. Anschließend ging es dann an die Entwicklung intelligenter Lösungen.“ Herausgekommen sind Sensoren, die ohne großen Aufwand und Kosten in die bestehende Einrichtung integriert werden können. Diese erlernen das Verhalten der Probanden und schlagen bei beobachteten Unregelmäßigkeiten Alarm, informieren Nachbarn oder soziale Einrichtungen.

Diese Hilfskette zieht allerdings neue Herausforderungen nach sich: „Die Technik steht. Die eigentliche Aufgabe ist es nun, das Ganze in soziale Prozesse zu integrieren und ein funktionierendes Netzwerk aufzubauen.“ Dass es funktionieren kann, zeigt nicht nur Skandinavien, Vorreiter auf diesem Gebiet, sondern auch das Märkische Viertel, wo zunächst 30 Wohnungen der GESOBAU mit den innovativen Assistenzsystemen ausgestattet wurden. „Das Märkische Viertel eignet sich perfekt für die Testphase. Es ist ja quasi eine Stadt in der Stadt, das macht sich besonders in der Infrastruktur bemerkbar. Wir sind bereits mit einigen sozialen Einrichtungen in Kontakt, die unser Projekt begleiten werden.“

Das bisherige Feedback ist bei allen Beteiligten sehr positiv – ganz besonders bei den Senioren selbst. „Es war uns wichtig, Systeme zu entwickeln, die nicht in die Privatsphäre der Mieter eingreifen, sondern sie lediglich unterstützen. Das ist uns gelungen. Eine GESOBAU-Mieterin bezeichnete das Ganze sogar als Wohnung, die auf sie aufpasst.“

Sportliche Partnerschaft

In Berlin finden sich mehr als 2.000 Sportvereine. Die GESOBAU hat sich für die Zusammenarbeit mit dem Handballverein „Füchse Berlin“ entschieden. Die beiden Partner verbindet nicht nur der Bezug zu Reinickendorf, sondern auch die bewusste Entscheidung: Wir wollen Berlin weiter nach vorne bringen. Außergewöhnlich ist dabei das gemeinsame Engagement im Nachwuchsbereich.



„Ich lebe meinen Traum – und das jeden Tag“. Wenn Bob Hanning über seine Arbeit spricht, merkt man ihm seine Begeisterung an. Der 49-Jährige ist seit mehr als 12 Jahren Geschäftsführer der Füchse Berlin. „Es macht mich stolz in die Hallen zu kommen, unsere Jungs zu sehen und sie als Botschafter in die Welt zu senden.“ Der Vizepräsident des Deutschen Handballbundes hat seine Passion gefunden: Als Trainer der A-Jugend treibt er jeden Tag junge Menschen zu Höchstleistungen an. Und das mit Erfolg. Dabei ist der sportliche Erfolg für ihn nur zweitrangig, in erster Linie geht es ihm um die Jugendlichen selbst: „Mein Anspruch ist es, sie aus ihrer Komfortzone zu locken und das Beste aus ihnen herauszuholen.“ Bereits 25 Spieler konnte der 49-Jährige so zu Erst- und Zweitligisten ausbilden. Eine Quote, die es zu halten gilt. Dafür steht Bob Hanning gerne vier Mal wöchentlich noch vor seinem regulären Arbeitstag in den Sporthallen lokaler Schulen.

Für Bob Hanning eine ganz bewusste Entscheidung: „Es lohnt sich immer, in junge Menschen zu investieren. Damit meine ich nicht nur im Sport, sondern auch in der Erziehung. Wir wollen echte Werte vermitteln, von denen die Kinder und Jugendlichen auch in der Berufswelt profitieren können.“ Eine Ansicht, die auch die GESOBAU teilt. Seit Anfang 2016 unterstützt die Wohnungsbaugesellschaft den 1891 gegründeten Profihandball-Verein als Sponsor. Beim ersten gemeinsamen Schulprojekt der GESOBAU und der Füchse Berlin wird seit Januar 2018 die Förderung junger Talente fokussiert. In dem Pilotprojekt wird die Handball AG der Grundschule Borsigwalde weiter ausgebaut. Die Kinder bekommen die Möglichkeit, mit Profi-Trainern und -spielern zu arbeiten und als Team am sportlichen Wettbewerb teilzunehmen. „Für Kinder ist der Wettbewerb wichtig, genau wie frühzeitig zu lernen sich in einer Gruppe einzuordnen oder Führung zu übernehmen“, weiß Hanning.



Vorbereitung unter Bundesligaspieler
samen Mannschaftsrückblick
Druck", weiß Bob Hanning, der

Fach vor den Auswärtsspielen zum gemein
ns, sie stehen aber auch unter vergleichbarem
zum Beruf gemacht hat.

Neben der Mannschaftsförde
lung eines jeden Spielers
individuelle

und persönliche Entwick
gen durch Identifikation"

„Ohne Sport
Facetten – das ist toll.
mit den bisherigen Ergebnissen. Er
Künftig im Nachwuchsbereich noch viel zu tun gibt: „Ernährung ist ein wichtiges Thema. Außerdem
wollen wir Kindergärten für den Ballsport sensibilisieren. Kinder müssen auf die Straßen oder in die
Sporthallen und das so früh wie möglich.“ So arbeiten die Füchse Berlin und die GESOBAU partner-
schaftlich an der Zukunft Berlins.

unterstützte Organisationen und Projekte

Sportliche Partnerschaft

In Berlin finden sich mehr als 2.000 Sportvereine. Die GESOBAU hat sich für die Zusammenarbeit mit dem Handballverein „Füchse Berlin“ entschieden. Die beiden Partner verbindet nicht nur der Bezug zu Reinickendorf, sondern auch die bewusste Entscheidung: Wir wollen Berlin weiter nach vorne bringen. Außergewöhnlich ist dabei das gemeinsame Engagement im Nachwuchsbereich.



„Ich lebe meinen Traum – und das jeden Tag“. Wenn Bob Hanning über seine Arbeit spricht, merkt man ihm seine Begeisterung an. Der 49-Jährige ist seit mehr als 12 Jahren Geschäftsführer der Füchse Berlin. „Es macht mich stolz in die Hallen zu kommen, unsere Jungs zu sehen und sie als Botschafter in die Welt zu senden.“ Der Vizepräsident des Deutschen Handballbundes hat seine Passion gefunden: Als Trainer der A-Jugend treibt er jeden Tag junge Menschen zu Höchstleistungen an. Und das mit Erfolg. Dabei ist der sportliche Erfolg für ihn nur zweitrangig, in erster Linie geht es ihm um die Jugendlichen selbst: „Mein Anspruch ist es, sie aus ihrer Komfortzone zu locken und das Beste aus ihnen herauszuholen.“ Bereits 25 Spieler konnte der 49-Jährige so zu Erst- und Zweitligisten ausbilden. Eine Quote, die es zu halten gilt. Dafür steht Bob Hanning gerne vier Mal wöchentlich noch vor seinem regulären Arbeitstag in den Sporthallen lokaler Schulen.

Für Bob Hanning eine ganz bewusste Entscheidung: „Es lohnt sich immer, in junge Menschen zu investieren. Damit meine ich nicht nur im Sport, sondern auch in der Erziehung. Wir wollen echte Werte vermitteln, von denen die Kinder und Jugendlichen auch in der Berufswelt profitieren können.“ Eine Ansicht, die auch die GESOBAU teilt. Seit Anfang 2016 unterstützt die Wohnungsbaugesellschaft den 1891 gegründeten Profihandball-Verein als Sponsor. Beim ersten gemeinsamen Schulprojekt der GESOBAU und der Füchse Berlin wird seit Januar 2018 die Förderung junger Talente fokussiert. In dem Pilotprojekt wird die Handball AG der Grundschule Borsigwalde weiter ausgebaut. Die Kinder bekommen die Möglichkeit, mit Profi-Trainern und -spielern zu arbeiten und als Team am sportlichen Wettbewerb teilzunehmen. „Für Kinder ist der Wettbewerb wichtig, genau wie frühzeitig zu lernen sich in einer Gruppe einzuordnen oder Führung zu übernehmen“, weiß Hanning.



Vorbereitung unter Bundesliga-Bedingungen: Die A-Jugend der Füchse Berlin trifft sich vor den Auswärtsspielen zum gemeinsamen Mannschaftsfrühstück. „Unsere Jugendlichen werden behandelt wie Profis, sie stehen aber auch unter vergleichbarem Druck“, weiß Bob Hanning, der mit der Förderung des Nachwuchses sein Hobby zum Beruf gemacht hat.

Neben der Mannschaftsförderung steht also auch immer die sportliche und persönliche Entwicklung eines jeden Spielers im Vordergrund. Ganz nach dem Motto „Motivation durch Identifikation“ werden individuelle Lösungen mit und für die Spieler erarbeitet. Das verlangt jedoch nicht nur viel Zeit, sondern auch nach finanziellen Mitteln. „Ohne Sponsoring ist das alles nicht möglich. Die GESOBAU unterstützt uns hier in allen Facetten – das ist toll.“ Der Wahlberliner schätzt die gelebte Partnerschaft und ist zufrieden mit den bisherigen Ergebnissen. Er weiß aber auch, dass es zukünftig im Nachwuchsbereich noch viel zu tun gibt: „Ernährung ist ein wichtiges Thema. Außerdem wollen wir Kindergärten für den Ballsport sensibilisieren. Kinder müssen auf die Straßen oder in die Sporthallen und das so früh wie möglich.“ So arbeiten die Füchse Berlin und die GESOBAU Partnerschaftlich an der Zukunft Berlins.

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

mit diesem Bericht informieren wir über unsere Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017 und das Ergebnis der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses. Die uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben haben wir verantwortungsvoll und mit der gebührenden Sorgfalt wahrgenommen. Dabei haben wir den Vorstand bei der Leitung der GESOBAU beratend begleitet, seine Tätigkeit überwacht und waren in alle für die Gesellschaft grundlegend bedeutenden Entscheidungen unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat hat geprüft, ob der Jahres- und Konzernabschluss, der Lagebericht sowie die weitere Finanzberichterstattung den geltenden Anforderungen entsprechen.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten uneingeschränkt nachgekommen und hat uns regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich informiert. Dies geschah zeitnah und umfassend zu allen Aspekten der Unternehmensplanung, dem Verlauf der Geschäfte, der strategischen Weiterentwicklung sowie der aktuellen Lage des Unternehmens. Planabweichungen beim Geschäftsverlauf wurden uns im Einzelnen erläutert und mit schlüssigen Argumenten begründet. Der Vorstand stimmte die strategische Ausrichtung des Unternehmens vertrauensvoll mit uns ab. Die für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge haben wir auf Basis der Berichte des Vorstandes ausführlich erörtert und seinen Beschlussvorschlägen nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt.

Sitzungen

Im Berichtsjahr fanden vier turnusgemäße und eine außerordentliche Sitzung statt. Die Sitzungsteilnahme der Mitglieder lag im Geschäftsjahr 2017 auf sehr hohem Niveau. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates haben im abgelaufenen Geschäftsjahr an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrates und der Ausschüsse, denen sie angehören, teilgenommen. Die Sitzungen des Aufsichtsrates sind von einem intensiven und offenen Austausch geprägt. Aufgrund besonderer Eilbedürftigkeit erfolgten in Abstimmung mit der Vorsitzenden des Aufsichtsrates vier Beschlussfassungen im Umlaufverfahren.

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

Information durch den Vorstand

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

Die GESOBAU arbeitet konsequent an der Umsetzung ihrer Strategie und ist auch im Jahr 2017 auf dem anspruchsvollen Wachstumspfad weiter vorangekommen. Im Rahmen der Hausbewirtschaftung verfügen wir über äußerst attraktive und wettbewerbsfähige Produkte. Damit war das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr erfolgreich. Die finanzielle Stärke und eine solide Bilanz machen es möglich, die Modernisierungs- und Wachstumsstrategie weiter fortzusetzen. Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor grundlegenden Veränderungen. Die Digitalisierung sowie neue Dienstleistungen werden „Wohnen“ neu definieren. Diese Herausforderungen will die GESOBAU aus einer Position der Stärke heraus mitgestalten. Dafür werden auch in den kommenden Jahren weiterhin hohe Vorleistungen erbracht werden.

Spezifische Themen

Im besonderen Fokus des Aufsichtsrates standen im Geschäftsjahr 2017 die folgenden Themen: die Wachstumsstrategie der GESOBAU, die Mietpolitik, die Regelungen des WoVG Berlin sowie der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den Städtischen Wohnungsunternehmen Berlins. Dazu gehörten auch die Kooperation mit der Berliner Stadtwerke GmbH bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern von Wohnanlagen für Mieterstromangebote, die IT-Landschaft der Gesellschaft, der Ankauf und Neubau von Wohnungen sowie die Entwicklung der Baukosten in Berlin. Darüber hinaus wurden Vertragsabschlüsse mit besonderer Bedeutung für das Unternehmen, die umfangreiche Modernisierungstätigkeit, Finanzierungsfragen, Integrationsthemen, die Erstellung von modularen Unterkünften für geflüchtete Menschen und Fragen der Jahreserfolgsvergütung des Vorstandes behandelt.

Strategiesitzung des Aufsichtsrates

Während einer halbtägigen Strategiesitzung befasste sich der Aufsichtsrat im Beisein des Vorstandes und der oberen Führungskräfte überdies mit Fragen zur Marktentwicklung in Berlin, der Strategie des Unternehmens insbesondere hinsichtlich Mietpreisentwicklungen, der Entwicklung der Mieter- und Bestandsstruktur, der weiteren Modernisierung des Wohnungsbestandes, der Bestandserweiterung sowie möglicher Kooperationen.

Corporate Governance und Auditierung

Der Erfolg des Unternehmens basiert nach Überzeugung des Aufsichtsrates auf guter Corporate Governance. Der Aufsichtsrat verfolgte deshalb regelmäßig die Anwendung der für das Unternehmen maßgeblichen Grundsätze des Berliner Corporate Governance Kodex und überprüfte auch die Effizienz seiner eigenen Tätigkeit. Die Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand sowie innerhalb des Aufsichtsrates wurde als sehr gut und konstruktiv befunden. Grundsätzlicher Handlungs- und Veränderungsbedarf hat sich nicht gezeigt.

Die Aufsichtsratsmitglieder der GESOBAU sind verpflichtet, Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratungs- oder Organfunktion bei Dienstleistern, Lieferanten, Kreditgebern des Unternehmens oder bei sonstigen Dritten entstehen können, dem Aufsichtsrat offenzulegen. Interessenkonflikte zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat gab es nicht.

Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) bestätigte der GESOBAU im Jahr 2013 mit der Erstzertifizierung des Compliance Managements eine gelungene Implementierung des ICG-zertifizierten Wertemanagements in ihre Geschäftsprozesse. Die Compliance Regelungen stellen neben einem einheitlichen Wertemaßstab auch einen normativen Handlungsrahmen für alle Mitarbeiter sowie für den Vorstand und den Aufsichtsrat der Gesellschaft dar. Nach einer weiteren Auditierung im Jahr 2014 erfolgte im Geschäftsjahr 2017 das Abschluss-Audit. Mit Datum 25. September 2017 bestätigte der Vorstand der ICG, dass im Ergebnis des Auditierungs- und Zertifizierungsverfahrens zum „Compliance Management in der Immobilienwirtschaft“ die GESOBAU alle Voraussetzungen für eine Zertifizierung erfüllt. Wir begrüßen diese Zertifizierung sehr.

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

Sitzungen der Ausschüsse

Der Finanz- und Grundstücksausschuss tagte im Berichtszeitraum in zwei regulären Sitzungen. Im Fokus standen neben der umfangreichen Modernisierungstätigkeit vor allem die Wachstumsstrategie der Gesellschaft, die Mietenpolitik unter Beachtung der Regelungen des WoVG Berlin sowie der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den Städtischen Wohnungsunternehmen Berlins, der Kauf von Wohnungsbeständen bzw. der Neubau von Wohnanlagen zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, die Berliner Wohnungsbauförderung, Vergabeverfahren und die Entwicklung der Baukosten, die Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter sowie Bilanzierungs- und Finanzierungsfragen inkl. Zinssicherungsstrategien.

Der Personalausschuss beschäftigte sich in zwei regulären Sitzungen mit der Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2018 über eine variable Zieltantieme sowie der Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2016 für Mitglieder des Vorstandes.

Jahresabschluss festgestellt

Bei der ordentlichen Hauptversammlung am 30. März 2017 wurde die PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, mit Sitz in Frankfurt am Main zum Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahres- und Konzernabschluss für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie den Lagebericht mit den jeweiligen Anlagen geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die genannten Unterlagen und der Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns haben uns rechtzeitig vorgelegen.

In der Aufsichtsratsitzung am 10. April 2018 in Gegenwart der Wirtschaftsprüfer, die über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Arbeit noch einmal berichteten und für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung standen, haben wir diese umfassend behandelt. In dieser Sitzung hat zudem der Vorstand den Jahres- und Konzernabschluss erläutert sowie Umfang, Schwerpunkte und Kosten der Abschlussprüfung dargestellt. Wir konnten ohne Einwände den Ergebnissen der Abschlussprüfung zustimmen und haben die vom Vorstand aufgestellten Abschlüsse gebilligt und festgestellt.

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

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

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrates und den Corporate Governance Bericht sowie seine Beschlussvorschläge zu den Tagesordnungspunkten der ordentlichen Hauptversammlung 2018 verabschiedet. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 zu entlasten.

Gremien des Aufsichtsrates

Personalausschuss

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

Finanz- und Grundstücksausschuss

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

Unabhängigkeitserklärung und Honorierung des Wirtschaftsprüfers

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

Wechsel in den Organen

Im Vorstand gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen. Frau Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier ist zum 31. Januar 2017 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Es wurde Frau Dr. Heike Külper mit Wirkung zum 01. Februar 2017 für die restliche satzungsmäßige Dauer in den Aufsichtsrat gewählt.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Mitgliedern des Vorstandes für ihren engagierten Beitrag zu einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2017.

Berlin, 10. April 2018
Für den Aufsichtsrat



Gisela von der Aue
Vorsitzende

Lagebericht der GESOBAU AG

Das Unternehmen

Geschäftstätigkeit und Organisation

Das Kerngeschäft der GESOBAU AG (nachfolgend GESOBAU oder die Gesellschaft) ist die nachhaltige und effiziente Bewirtschaftung von eigenen Wohnungsbeständen sowie der damit verbundenen Gewerbeobjekte. Durch umfassende Neubautätigkeit und Ankauf von Wohnanlagen wird das Bestandsportfolio jährlich stetig erweitert.

Zum 31. Dezember 2017 bewirtschaftete die GESOBAU insgesamt 41.269 Wohnungen (davon 2.343 Wohnungen in Tochtergesellschaften). Der Wohnungsbestand stieg im Geschäftsjahr 2017 um 538 Wohnungen, insbesondere durch die Neuerrichtung von Wohnungen (373 Wohnungen), an.

Das Geschäftsjahr 2017 wurde mit einem Bilanzgewinn von 29,8 Mio. € sehr erfolgreich abgeschlossen. Die für das Jahr 2017 geplanten Umsatzerlöse und der erwartete Bilanzgewinn wurden damit deutlich übertroffen. Das Sachanlagevermögen stieg um 112,0 Mio. € auf 1.619,6 Mio. €.

Als städtisches Wohnungsunternehmen leistet die GESOBAU aktiv einen Beitrag, um in der dynamisch wachsenden Stadt Berlin auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und lebendige Nachbarschaften zu erhalten.

Durch den Zuzug von jährlich rd. 40.000 Menschen in die Stadt erhöht sich der Druck auf den Wohnungsmarkt erheblich. Um diesem entgegenzuwirken, soll bis zum Jahr 2026 der städtische Wohnungsbestand planmäßig auf 400.000 Wohnungen, der Bestand der GESOBAU auf rd. 52.000 Wohnungen, anwachsen.

Derzeit befinden sich in der GESOBAU 5.397 Neubauwohnungen in unterschiedlichen Planungs- und Umsetzungsstadien. Grundlage hierfür ist auch die im April 2017 abgeschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Land Berlin.

Mitarbeiter

Die GESOBAU beschäftigte zum Bilanzstichtag 321 Mitarbeiter inkl. Aushilfen und Praktikanten (Vorjahr: 304). Der Anteil der Frauen liegt bei 65,7 %, der Anteil der Schwerbehinderten bei 3,3 %. Mit einer Auszubildendenquote von 11,5 % investiert die Gesellschaft zielgerichtet in den Nachwuchs. Am Jahresende 2017 waren 37 Auszubildende und Studierende bei der GESOBAU beschäftigt. Damit die GESOBAU den Herausforderungen und Veränderungen in der Wohnungsbranche weiterhin gewachsen ist, wurde ein zielgruppen- und kompetenzorientiertes Aus- und Weiterbildungsprogramm entwickelt. Der Vorstand unterstützt ausdrücklich die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter. Diese tragen zur Stärkung der Bindung qualifizierter Mitarbeiter bei.

Seit dem 01. Januar 2016 gilt eine Geschlechterquote von 30 Prozent für neu zu besetzende Aufsichtsratsposten in börsennotierten und voll mitbestimmten Unternehmen. Im Aufsichtsrat ist eine Frauenquote von 55,6 % umgesetzt. In der GESOBAU werden derzeit 50,0 % der Führungspositionen von Frauen wahrgenommen.

Der Personalaufwand lag aufgrund tariflicher Lohn- und Gehaltsanpassungen und steigender Personalzahlen im Geschäftsjahr 2017 mit 18,3 Mio. € um 6,2 % über dem Vorjahresniveau.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmenskultur, der Unternehmenswerte und der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft. Sie ist fest verankert, um einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung der Region zu leisten und dabei negative Auswirkungen für Umwelt, Menschen und Gesellschaft möglichst gering zu halten. Auch im Geschäftsjahr 2017 waren sämtliche Prozesse, Maßnahmen und Initiativen in allen Handlungsfeldern nachhaltig ausgelegt. Die unterschiedlichen Aspekte unseres Nachhaltigkeitsmanagements werden konkret und operativ im gesamten Unternehmen beachtet. Die Herausforderung besteht dabei darin, den ökonomischen Erfolg mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verträglichkeit in Einklang zu bringen. Die Kunden und auch die interessierte Berliner Öffentlichkeit profitieren in vielfältigster Weise vom Nachhaltigkeitsengagement der GESOBAU. Im siebten Nachhaltigkeitsbericht wird dargestellt, welche Maßnahmen ergriffen werden, um der Verantwortung gegenüber der Umwelt, der Gesellschaft und den Mitarbeitern gerecht zu werden und welche Fortschritte in diesen Handlungsfeldern erzielt wurden.

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

Die zur Beschlussfassung notwendigen Unterlagen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrates spätestens drei Wochen vor der Sitzung vorgelegt. Bevor sich das Plenum trifft, findet ein Vorgespräch der Arbeitnehmervertreter mit dem Vorstand statt, in dem der Vorstand Details erläutert und Fragen beantwortet. Von der Möglichkeit, Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren zu fassen, wird nur in den Fällen Gebrauch gemacht, die besonders eilbedürftig sind.

Insbesondere die Vorsitzende des Aufsichtsrates trifft sich regelmäßig mit dem Vorstand, um aktuelle Fragen zu erörtern. Darüber hinaus informiert der Vorstand die Aufsichtsratsvorsitzende mündlich und schriftlich über aktuelle Entwicklungen.

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

Der Personalausschuss bereitet die Bestellung von Vorstandsmitgliedern einschließlich der Bedingungen der Anstellungsverträge und der Vergütung vor. Der Finanz- und Grundstücksausschuss hat die Aufgabe, den Aufsichtsrat bei der Wahrnehmung seiner Überwachungsfunktionen, insbesondere hinsichtlich der Rechnungslegung, zu unterstützen. Der Finanz- und Grundstücksausschuss übernimmt auch die Funktion des Prüfungsausschusses.

Wechsel in den Organen

Im Vorstand gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen. Im Aufsichtsrat fand ein Wechsel statt. Es wurde ein festes Mitglied aus dem neu gewählten Mieterrat der GESOBAU in den Aufsichtsrat entsandt.

Beziehungen zum Land Berlin

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

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zum Land Berlin aufgeführten Rechtsgeschäften des Geschäftsjahres 2017 nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.

Bei den in diesem Bericht genannten Maßnahmen des Geschäftsjahres 2017 wurde das Unternehmen nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die dem Vorstand im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.

Über die in diesem Bericht genannten Maßnahmen des Geschäftsjahres 2017 hinaus wurden im Berichtsjahr keine weiteren Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des Landes Berlin und der mit ihm verbundenen Unternehmen getroffen noch unterlassen.“

Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % und verzeichnet damit seit acht Jahren ein stetiges Wachstum.

Im Jahresdurchschnitt waren in 2017 ca. 44,3 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig, was nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes einem Anstieg um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der seit über zehn Jahren anhaltende Trend des Anstiegs der Erwerbstätigkeit setzt sich damit weiter fort. 2017 war dies die höchste Zunahme seit dem Jahr 2007. Beim Vergleich aller Bundesländer weist Berlin für 2017 die größte Zuwachsrate auf: Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in Berlin um 2,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In Deutschland blieb die Arbeitslosenquote mit 5,3 % im Dezember 2017 unter dem Vorjahreswert (5,8 %); in Berlin lag sie bei 8,4 %.

Bereits im Jahr 2016 erreichte der durch die Europäische Zentralbank (EZB) festgelegte Leitzins einen historischen Tiefstand von 0,00 %. Die Zinssenkung erfolgte vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsrate bzw. mit dem Ziel, die Konjunktur in der Eurozone weiter zu stabilisieren. Im Dezember 2017 beschloss der EZB-Rat, den Zins weiterhin unverändert zu belassen und teilte mit, dass davon auszugehen sei, dass die EZB-Leitzinsen für längere Zeit auf ihrem aktuellen Niveau bleiben werden.

Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft

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

Die Situation der Wohnungswirtschaft in Berlin

Seit Jahren steigt die Wohnungsnachfrage in Berlin kräftig. Der Anstieg basiert vornehmlich auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen. Zum 31. Dezember 2016 zählte das Land Berlin 3.670.622 Einwohner und damit über 60.000 mehr als im Vorjahr. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ist die Einwohnerzahl Berlins im ersten Halbjahr 2017 gegenüber dem 31. Dezember 2016 erneut um rd. 18.350 gestiegen und lag zum 30. Juni 2017 gemäß dem Einwohnerregister bei 3.688.976.

Als Reaktion auf die erhöhte Wohnungsnachfrage ist in Berlin weiterhin ein Anstieg der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude zu verzeichnen. Gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg stieg die Anzahl der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude in Berlin bis einschließlich November 2017 um 2,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Deutschlandweit ging die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen jedoch zurück. So wurden von Januar bis Oktober 2017 in Deutschland 286.300 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einem Rückgang um 7,3 % entspricht.

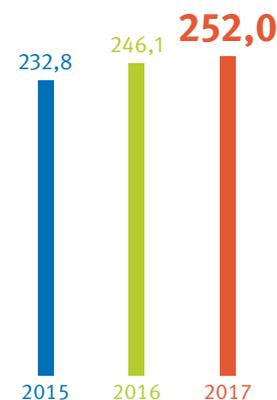
Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen und die weiterhin starke Bautätigkeit bewirkten 2017 einen erneuten Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden. In Berlin stiegen die Baupreise für Wohnungen in 2017 um durchschnittlich 3,7 % gegenüber 2016. Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilte, verteuerte sich damit das Bauen in Berlin so stark wie seit neun Jahren nicht mehr.

Die Verbraucherpreise in Berlin erhöhten sich in 2017 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 1,7 %. Das ist der höchste Anstieg seit 2013. Das Einwohner- und Wirtschaftswachstum Berlins beeinflusst auch die Entwicklung der Mieten deutlich. Laut Statistischem Bundesamt stiegen in Berlin in 2017 die Nettokaltmieten für Wohnungen um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr.

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

Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 29,8 Mio. € sehr erfolgreich abgeschlossen. Der im Vorjahr im Lagebericht angegebene Bilanzgewinn von 28,5 Mio. € wurde damit leicht übertroffen; der im Wirtschaftsplan geplante Bilanzgewinn wurde um 6,4 Mio. € deutlich übertroffen. Das Kerngeschäft, die nachhaltige Bewirtschaftung und Vermietung der eigenen Wohnimmobilien, verläuft weiterhin sehr erfolgreich. Dabei steht auch das Engagement für soziale Aktivitäten sowie partizipative Maßnahmen zur Gestaltung von lebenswerten Quartieren im Fokus. Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände entsprechen der strategischen Ausrichtung der GESOBAU und werden auch in Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum sorgen und sich so positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.



Umsatzerlöse
in Mio. €

Ertragslage

Mieterlöse gestiegen

Der Gesamtumsatz der GESOBAU stieg im Geschäftsjahr 2017 um 2,4 % von 246,1 Mio. € auf 252,0 Mio. €. Dabei konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 2,4 % (+ 5,8 Mio. €) gesteigert werden.

Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen erhöhten sich von 170,2 Mio. € auf 176,0 Mio. €. Die Miete je m² Wohnfläche stieg um 2,0 % von durchschnittlich 5,70 €/m²/mtl. auf 5,81 €/m²/mtl. Der Anstieg resultiert aus Bestandszugängen insbesondere von Neubauobjekten, aus Mietsteigerungen nach Modernisierungen, aus höheren Neuvertragsmieten sowie aus Mietsteigerungen im Bestand.

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

Der durchschnittliche Wohnungsleerstand lag mit 2,8 % auf dem Vorjahresniveau. Zu gewährende Mietminderungen insbesondere während der Modernisierungsmaßnahmen sind im Berichtsjahr leicht gestiegen; die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand sind gesunken.

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

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 11,8 Mio. € (Vorjahr: 24,5 Mio. €) resultieren aus Auflösungen von Rückstellungen, aus der Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungsposten, aus gewährten Tilgungszuschüssen, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie aus sonstigen periodenfremden Erträgen.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr um 2,4 % von 139,3 Mio. € auf 142,6 Mio. € gestiegen. Zentrale Ursache hierfür sind höhere Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Die nicht aktivierungsfähigen Modernisierungskosten, die Betriebskosten und die anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind annähernd auf dem Vorjahresniveau.

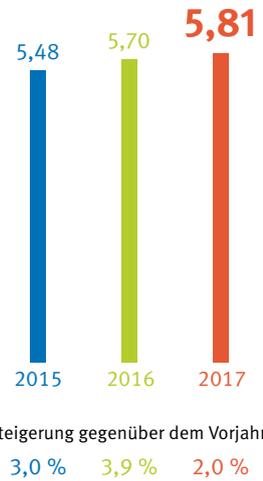
Notwendige Großinstandsetzungen und Modernisierungen basieren durchgängig auf detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Bei der Budgetierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmittel folgt die GESOBAU individuellen Portfoliostrategien und berücksichtigt dabei die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen.

Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen

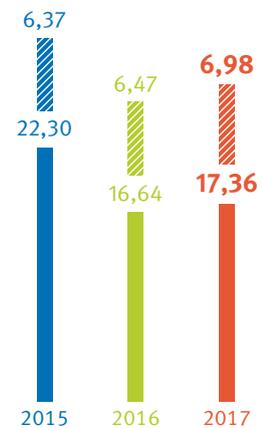
Bei einem stetigen Anstieg der Anschaffungs- und Herstellkosten aufgrund der im Rahmen der Komplettmodernisierung zu aktivierenden Modernisierungskosten sowie der Neubauzugänge wurden im Berichtsjahr laufende Abschreibungen in Höhe von 34,7 Mio. € (Vorjahr: 33,2 Mio. €) vorgenommen. Es erfolgten gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen im Anlagenbestand.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen betrieblichen Aufwendungen stieg im Geschäftsjahr 2017 leicht von 11,1 Mio. € im Vorjahr auf 11,8 Mio. €. Darin enthalten sind Verwaltungskosten mit 8,5 Mio. € (Vorjahr: 8,1 Mio. €), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Zuführungen zu den sonstigen Rückstellungen.

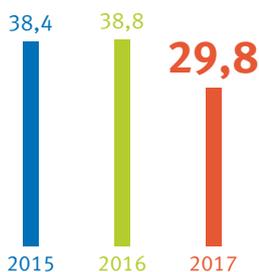


Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsmieten in €/m²/mtl.

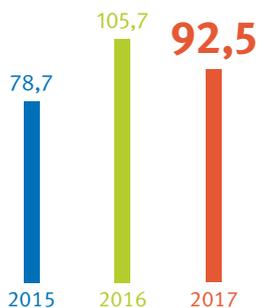


Entwicklung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten je m² Wohn-/Gewerbefläche in €/m²/Jahr

- Instandhaltungskosten
- Instandsetzungskosten, nicht aktivierbare Modernisierungskosten



Bilanzgewinn
in Mio. €



EBITDA
in Mio. €

Nettokreditbestand und Zinsaufwand

Der Nettokreditbestand erhöhte sich im Berichtsjahr von 1.011,1 Mio. € im Vorjahr auf 1.083,1 Mio. €. Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen die Finanzierung der umfassenden Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Der Nettozinsaufwand stieg leicht von 26,4 Mio. € auf 26,6 Mio. €.

Positiver Bilanzgewinn

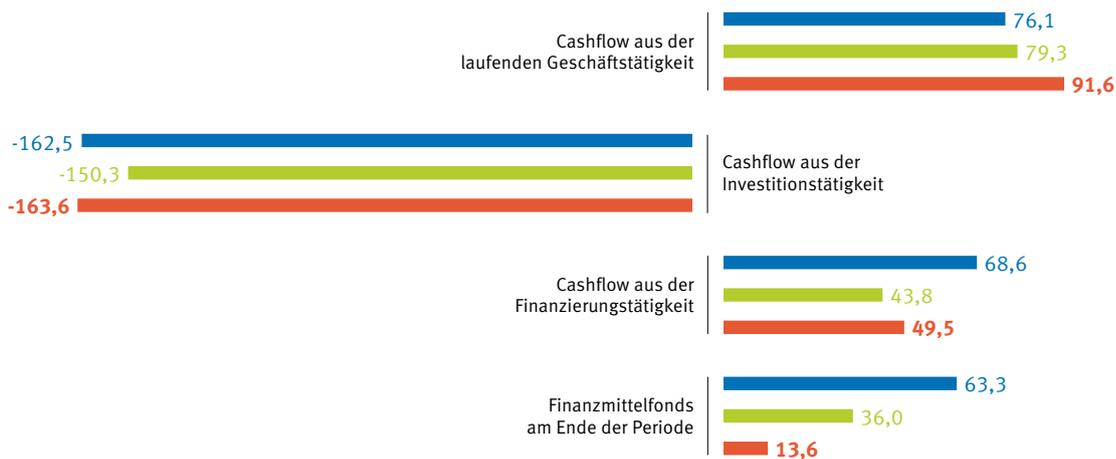
Das Jahr 2017 war wiederum von großem wirtschaftlichem Erfolg geprägt. Bei Gesamtinvestitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 148,4 Mio. € erwirtschaftete das Unternehmen einen Bilanzgewinn von 29,8 Mio. € (Vorjahr: 38,8 Mio. €).

EBITDA und Cashflow

Der EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider. Das operative Ergebnis 2017 liegt mit 92,5 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 105,7 Mio. €.

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

Bedingt durch die Neukreditaufnahmen für den Neubau und die Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sowie den Erwerb von Immobilien konnten aus der freien Liquidität der Gesellschaft insbesondere höherverzinsliche Darlehen außerplanmäßig zurückgeführt werden.



Cashflow
in Mio. €

Finanzlage

Qualifiziertes Finanzmanagement

Ein aktives Finanzmanagement sichert die jederzeitige Liquidität der Gesellschaft sowie die Bedienung der Darlehen. Die GESOBAU verfügte während des gesamten Geschäftsjahres 2017 über ausreichende Liquidität.

Es bestehen Forward-Zinsswap-Geschäfte mit Laufzeiten bis zum Jahr 2039. Hierzu wird auf die Angaben im Anhang zu Finanzderivaten verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Darlehen mit einem Volumen von 112,9 Mio. € valutiert. Die auch weiterhin im Branchenvergleich als niedrig zu bezeichnende Nettoverschuldung pro m² Wohn- und Gewerbefläche erhöhte sich in Folge der hohen Investitionen von 391 €/m² zum Vorjahresstichtag auf 414 €/m² zum Ende des Jahres 2017.

Solide Eigenkapitalausstattung

Die Hauptversammlung beschloss am 30. März 2017, den Bilanzgewinn des Jahres 2016 in vollem Umfang den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen. Im Geschäftsjahr wurden der Gesellschaft drei Grundstücke in das Vermögen eingebracht, welches zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage führte. Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich im Ergebnis auf 490,1 Mio. € (Vorjahr: 456,8 Mio. €) erhöht. Die Eigenkapitalquote steigt auf 27,4 % gegenüber 26,8 % im Vorjahr.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist um 84,7 Mio. € gestiegen und beträgt 1.790,0 Mio. €. Die Bilanz der GESOBAU entspricht in ihrer Struktur der eines anlagenintensiven Wohnungsunternehmens.

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert. Der Bestand an eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten stieg im Berichtsjahr von 39.021 durch Neubau und Bestandsankäufe auf 39.543 Einheiten.

Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch eigene Neubauinvestitionen (65,3 Mio. €), Ankäufe von Neubauprojekten (33,8 Mio. €) und durch Modernisierungsinvestitionen (37,3 Mio. €), denen insbesondere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 35,5 Mio. € entgegenstehen. Im Ergebnis stieg das Anlagevermögen um 112,0 Mio. € auf 1.619,6 Mio. €.

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

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

Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

Die GESOBAU agiert wirtschaftlich nachhaltig und verantwortungsvoll. Zu den wesentlichen Bestandteilen der Geschäftssteuerung und Kontrolle der Gesellschaft gehört ein aktives Risikomanagement. Im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex implementierte die GESOBAU dieses in ihren Unternehmensprozess. Das dokumentierte System erfasst alle Unternehmensaktivitäten und beinhaltet auf Basis einer definierten Risikostrategie neben dem internen Überwachungssystem und Controlling auch ein systematisches und permanentes Vorgehen hinsichtlich Risikoinventur, Risikocontrolling und Risikoberichterstattung.

Aktives Risikomanagement

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

Die relevanten Risiken werden jährlich nach Risikokategorien und -klassen vom Risikomanagement erfasst und unter Zuhilfenahme von Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Im Rahmen des Risiko-Controllings fließen alle wesentlichen Risiken in eine halbjährliche Risikoberichterstattung ein. Darüber hinaus ist die Risikoberichterstattung mittels Kennzahlen auch Teil der Quartalsberichte an den Aufsichtsrat.

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

Der Revision obliegt die Prüfung der Zuverlässigkeit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems.

Strategische Risiken der GESOBAU

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Tendenz zur Alterung und Internationalisierung der Berliner Bevölkerung, die soziale und die Einkommensentwicklung sowie der steigende Wohnflächenverbrauch der privaten Haushalte sind für die Geschäfte der GESOBAU von wesentlicher strategischer Bedeutung. Zukünftig ist zu erwarten, dass sich die Disparität zwischen angebotenen und nachgefragtem Wohnraum – in Bezug auf die Preissegmente und Strukturen – nicht verringern wird. Es wird dabei nicht mehr nur den einfachen Nachfrageüberhang von Wohnungen geben. Die Individualisierung der Nachfrage wird das Angebot zwingen, darauf einzugehen. Hierbei werden der Anpassungsbedarf für die alternde Bevölkerung sowie die Integration von Migranten eine zentrale Rolle spielen. Aus dem Nachfrageüberhang nach Wohnungen können im Zuge einer verstärkten Neubautätigkeit weitere Risiken für die Gesellschaft resultieren.

Markt- und Objektrisiken

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

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

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

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

Finanzrisiken

Durch anstehende Umschuldungen und Prolongationen von Fremdmitteln mit dem Ziel der Zinsverbesserung bestehen für die GESOBAU Zinsänderungsrisiken. Durch den Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zu den aktuell günstigen Zinsbedingungen werden diese jedoch aktuell reduziert. Die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Dadurch hat das Zinsänderungsrisiko größere Dimensionen als in den früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch das weiterhin moderate Zinsniveau ebenso begrenzt wie durch den bevorzugten Einsatz zinsgünstiger KfW-Mittel. Zur Absicherung von Finanzrisiken bestehen bereits Zinsswap-Geschäfte sowie Forward-Geschäfte.

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

Betriebsrisiken

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

Gesamtaussage zur Risikosituation

Das Risikomanagement der GESOBAU hat zum Stichtag 31. Dezember 2017 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft und eine Einschätzung der Erwartungswerte für die zukünftige Risikolage vorgenommen. Nach Überprüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Darüber hinaus sind ebenfalls keine Risiken zu identifizieren, die den Fortbestand von Tochterunternehmen gefährden. Für die quantifizierbaren Risiken wird davon ausgegangen, dass die geplante Liquidität jederzeitig eine kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

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

Compliance-Management-System

Das Compliance-Management-System der GESOBAU unterstützt die ausnahmslose Einhaltung aller im Unternehmen anzuwendenden Gesetze, internen Richtlinien und Verhaltensstandards. Eine gute Compliance leistet somit einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen und verantwortungsvollen Entwicklung des Unternehmens.

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

Im Nachgang zu den ersten beiden erfolgreich durchgeführten Auditierungen in den Jahren 2013 und 2014 wurde im Geschäftsjahr 2017 das Wiederholungsaudit nach dem ICG-Standard („Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.“) abgeschlossen.

Das Werte-Management-System ist ein integraler Bestandteil einer funktionierenden Compliance und ist in die Geschäftsprozesse integriert. Die für die GESOBAU definierten Grundwerte bilden die Basis des Zusammenarbeitens mit Kunden, dem Anteilseigner und der Öffentlichkeit sowie allen Mitarbeitern. Sie sichern den fairen Umgang mit- und untereinander.

Rechnungslegungsprozess

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

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

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

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

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

Prognosebericht

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

Globale Konjunktur bleibt in Fahrt

Die Bundesregierung und verschiedene Wirtschaftsinstitute gehen für das Jahr 2018 von einem Anstieg des Bruttoinlandproduktes in Deutschland um 2,4 % aus und erwarten damit einen etwas geringeren Anstieg als im Vorjahr (2017: 2,2 %).

Wie sich die Wirtschaft in Zukunft entwickelt, lässt sich nur schätzen. Regierungen, internationale Organisationen und Wirtschaftsforscher versuchen regelmäßig, die konjunkturelle Entwicklung möglichst genau vorherzusagen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. hat im Mai 2017 seine Prognose für 2018 angehoben und rechnet mit einem Umsatzwachstum im Bauhauptgewerbe von 5,5 %.

Nachdem die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland in 2016 auf einen Höchststand seit 1999 angewachsen war, sind von Januar bis November 2017 7,8 % weniger Baugenehmigungen erteilt worden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dennoch sind die Investitionsbedingungen weiterhin sehr günstig und die Nachfrage hoch. Für Investitionen in den Bestand oder in den Neubau erhöhen sich die Kosten durch die wachsenden Anforderungen an Energieeffizienz und/oder an ein barrierefreies, altersgerechtes Wohnen.

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

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

Im April 2017 wurde die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsbau und soziale Wohnraumversorgung“ (Kooperationsvereinbarung Mieten) zwischen den städtischen Wohnungsunternehmen und dem Land Berlin abgeschlossen. Diese Kooperationsvereinbarung löst das 2012 geschlossene „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis) ab.

Wie auch schon das Mietenbündnis, verfolgt die Kooperationsvereinbarung das Ziel einer gerechten leistungs- und einkommensorientierten Verteilung von unternehmerisch notwendigen Mieterhöhungslasten und den Ausschluss wirtschaftlicher Überforderung einkommensschwacher Mieterhaushalte. Darüber hinaus werden Regelungen zur Ausweitung des Wohnungsbestandes durch Neubau und Zukauf, Maßgaben zur Höhe der Neuvertragsmieten sowie Prinzipien zur Bürgerbeteiligung/Partizipation getroffen.

Insgesamt blickt die GESOBAU aufgrund ihrer guten Portfoliostruktur auch unter Beachtung der Kooperationsvereinbarung mit Zuversicht auf die kommenden Jahre.

Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

Die GESOBAU setzt als städtisches Wohnungsunternehmen auf eine stringent nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände sowie auf zielgerichtete Neubaumaßnahmen und Bestandsankäufe. Die Gesellschaft plant weiter mit niedrigen Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie damit verbundenen Erlösschmälerungen für 2018. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten werden moderat steigen. Die GESOBAU wird auch durch Investitionen in Klima-, Ressourcen- und Naturschutz den sozialen und gesellschaftlichen Wandel weiter aktiv mitgestalten.

Auf Basis der Mittelfristplanung geht der Vorstand auch in den folgenden zwei Jahren von stetig steigenden Umsätzen und Bilanzgewinnen von durchschnittlich 21,0 Mio. € aus.

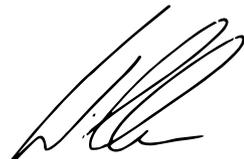
Für die kommenden zwei Jahre sind Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von rd. 420,0 Mio. € geplant. Mit Blick auf den aktuell angespannten Wohnungsmarkt gehört insbesondere die Neubautätigkeit unverändert zu den wesentlichen Aufgabefeldern.

Die GESOBAU strebt bis zum Jahr 2026 eine Erweiterung des Wohnungsbestandes auf rund 52.000 Wohnungen vor allem durch Neubau an, um bezahlbaren Wohnraum für die stetig wachsende Stadt Berlin zu schaffen. Sie will mietpreisdämpfend Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellen und lebenswerte Quartiere schaffen und erhalten. Im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge wird die Gesellschaft Nachbarschaften gestalten und die Partizipation der Menschen, insbesondere von Anwohnern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit, unterstützen.

Berlin, 21. Februar 2018



Jörg Franzen



Christian Wilkens

Entsprechenserklärung der GESOBAU AG zum Berliner Corporate Governance Kodex

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

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

II. Geschäftsleitung Nr. 9

Nachträgliche Änderung von Zielvereinbarungen

Aufgrund von geänderten Vorgaben des Gesellschafters zur Vermietung von Wohnungen an benachteiligte Bevölkerungsgruppen und an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen erfolgen im Geschäftsjahr 2017 unterjährige Änderungen der Zielvereinbarung eines Vorstandsmitglieds.

II. Geschäftsleitung Nr. 11

Abschluss einer D&O-Versicherung für die Geschäftsleitung

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

III. Aufsichtsrat Nr. 3

Langfristige Nachfolgeplanung

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

III. Aufsichtsrat Nr. 8

Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern

Einem Aufsichtsratsmitglied obliegt der Vorsitz im Aufsichtsrat von zwei Mietergenossenschaften in Berlin. Ein weiteres Aufsichtsratsmitglied ist Mitglied des Aufsichtsrates einer Mietergenossenschaft in Berlin. Die Mietergenossenschaften werden nicht als wesentliche Wettbewerber angesehen.

Die Funktionen wurden gegenüber dem Aufsichtsrat offengelegt.

III. Aufsichtsrat Nr. 11

Angemessenheitsbeurteilung für die Vergütung

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

III. Aufsichtsrat Nr. 12

Abschluss einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat

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

III. Aufsichtsrat Nr. 13

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

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

VI. Rechnungslegung Nr. 3

Liste von Beteiligungsunternehmen

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

Jahresabschluss der GESOBAU AG

Bilanz der GESOBAU AG

Zum 31. Dezember 2017

Aktiva in T€	Anhang	2017	2016
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		12	19
II. Sachanlagen	(1)		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		1.416.526	1.359.305
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		7.745	8.688
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		37.979	29.073
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		797	1.595
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		642	650
6. Anlagen im Bau		94.704	62.018
7. Bauvorbereitungskosten		14.062	14.921
8. Geleistete Anzahlungen		47.173	31.385
		1.619.628	1.507.635
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	(2)	8.080	9.762
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		1.350	1.750
3. Beteiligungen	(3)	68.081	68.081
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0	1.355
5. Sonstige Ausleihungen	(4)	3.998	2.612
		81.510	83.560
Summe Anlagevermögen		1.701.150	1.591.214
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten		0	97
2. Unfertige Leistungen		70.686	71.267
3. Andere Vorräte		279	245
		70.965	71.609
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	(5)	360	422
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		0	0
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(6)	2.199	2.238
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0	10
5. Sonstige Vermögensgegenstände	(7)	469	2.306
		3.028	4.977
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.618	36.041
Summe Umlaufvermögen		87.611	112.627
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(8)	1.192	1.462
Bilanzsumme		1.789.953	1.705.303

Passiva in T€	Anhang	2017	2016
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	(9)	78.265	78.265
II. Kapitalrücklage	(10)	65.578	62.090
III. Gewinnrücklagen	(11)		
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		187.114	148.300
3. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		83.210	83.210
		316.434	277.619
IV. Bilanzgewinn		29.808	38.814
Summe Eigenkapital		490.084	456.788
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		1.749	1.483
2. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(12)	2.169	2.175
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	(13)	62.198	68.176
4. Sonstige Rückstellungen	(14)	23.578	21.825
Summe Rückstellungen		89.694	93.659
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(15)	1.096.695	1.047.167
2. Erhaltene Anzahlungen		81.472	79.942
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.818	4.507
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		1	8
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		17.938	14.036
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		303	288
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0	0
8. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: € 219.544,23 (31.12.2016 T€ 290)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0 (31.12.2016 T€ 0)		381	558
Summe Verbindlichkeiten		1.201.608	1.146.506
D. Rechnungsabgrenzungsposten		8.568	8.349
Bilanzsumme		1.789.953	1.705.303

Gewinn- und Verlustrechnung der GESOBAU AG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in T€	Anhang	2017	2016
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	(16)	251.407	245.559
b) aus Verkauf von Grundstücken		123	124
c) aus Betreuungstätigkeit		463	456
		251.993	246.138
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	(17)	678	830
3. Sonstige betriebliche Erträge	(18)	11.768	24.475
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	(19)	142.594	139.312
		142.594	139.312
5. Personalaufwand	(20)		
a) Löhne und Gehälter		14.626	13.838
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 1.096.539,07 (Vorjahr: T€ 971)		3.714	3.426
		18.340	17.264
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(21)	35.536	39.264
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(22)	11.766	11.147
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.962	2.114
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Austeuhungen des Finanzanlagevermögens		111	119
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsungen: T€ 0 (Vorjahr: T€ 5)		197	363
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0	7
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: € 152.060,66 (Vorjahr: T€ 65)		26.773	26.746
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	(23)		
a) Körperschaftsteuer		63	721
b) Gewerbesteuer		465	762
		527	1.483
14. Ergebnis nach Steuern		29.816	38.816
15. Sonstige Steuern		8	2
16. Jahresüberschuss		29.808	38.814
17. Gewinnvortrag		38.814	38.441
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in andere Gewinnrücklagen		38.814	38.441
19. Bilanzgewinn	(24)	29.808	38.814

Kapitalflussrechnung der GESOBAU AG

in T€	2017	2016
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis vor Gewinnverwendung	29.808	38.814
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	35.536	39.271
Zuschreibungen auf Sachanlagen	0	-82
Abnahme der Rückstellungen	-3.965	-12.587
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	471	503
Gewinn aus Anlageabgängen	-432	58
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	2.605	-1.176
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	27.602	14.494
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	91.626	79.296
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.313	357
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-144.913	-121.870
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen	-22.024	-22.185
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2	-15
Einzahlungen aus Tilgung von Darlehen des Finanzanlagevermögens	2.447	525
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-397	-7.150
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-163.576	-150.338
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	112.852	85.734
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten		
planmäßige Tilgung	-48.282	-41.737
außerplanmäßige Tilgung	-15.042	-230
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	49.528	43.767
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-22.423	-27.275
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	36.041	63.316
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	13.619	36.041

Entwicklung des Anlagevermögens der GESOBAU AG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2017
	31.12.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.507	2	-28		2.482
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.091.923	20.051	-22.956	74.696	2.163.715
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.862		-1.605	-394	13.864
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	35.613	11.734		-5.551	41.796
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.426		-1.165		1.260
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.139	246	-339		2.046
Anlagen im Bau	62.044	74.554		-41.868	94.730
Bauvorbereitungskosten	15.162	8.937		-9.791	14.308
Geleistete Anzahlungen	31.385	32.879		-17.091	47.173
Summe Sachanlagen	2.256.555	148.401	-26.065	0	2.378.892
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.762	276	-1.957		8.080
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.750		-400		1.350
Beteiligungen	68.081				68.081
Ausleihungen an beteiligte Unternehmen	1.355			-1.355	0
sonstige Ausleihungen	5.969	111	-90	1.355	7.345
Summe Finanzanlagen	86.917	387	-2.447	0	84.856
Anlagevermögen	2.345.979	148.790	-28.539	0	2.466.230

Abschreibungen				Buchwert		
Kumuliert 31.12.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Kumuliert 31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
2.488	9	-28		2.469	12	19
732.618	34.308	-22.879	3.141	747.188	1.416.526	1.359.305
7.175	967	-1.605	-418	6.119	7.745	8.688
6.540			-2.723	3.817	37.979	29.073
831		-367		463	797	1.595
1.489	247	-332		1.405	642	650
26				26	94.704	62.017
241	4			245	14.062	14.921
0				0	47.173	31.385
748.920	35.527	-25.183	0	759.264	1.619.628	1.507.635
0				0	8.080	9.762
0				0	1.350	1.750
0				0	68.081	68.081
0				0	0	1.355
3.357		-10		3.347	3.998	2.612
3.357	0	-10	0	3.347	81.510	83.560
754.765	35.536	-25.221	0	765.080	1.701.150	1.591.214

Anhang des Jahresabschlusses 2017

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

I. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

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

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

Die Gebäude auf Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden planmäßig linear mit 2,0 % bis 12,5 % p. a. entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei Betriebseinrichtungen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung linear entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten \leq 410,00 € netto) werden im Anschaffungsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen

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

II. Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und gemäß § 253 Abs. 4 HGB um notwendige Wertberichtigungen gemindert.

Unfertige Leistungen

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

Forderungen

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

Im Rahmen der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ sowie der Wohnungsbauförderung des Landes Berlin werden zinsverbilligte Darlehen ausgereicht. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen ein bestimmtes Energieniveau erreicht und durch ein unabhängiges Sachverständigengutachten nachgewiesen wird bzw. preiswerter Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende errichtet wird, besteht aufgrund vertraglicher Regelungen ein Anspruch auf einen Tilgungszuschuss. Ist zum Bilanzstichtag die Baumaßnahme abgeschlossen und sind die Voraussetzungen für die Gewährung des Tilgungszuschusses gegeben, wird eine Forderung unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen und in gleicher Höhe ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Nach Gutschrift durch die kreditgewährende Bank erfolgt eine Verrechnung der Forderung mit der Kreditverbindlichkeit. Der Rechnungsabgrenzungsposten wird über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear aufgelöst.

Flüssige Mittel

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalwerten bilanziert.

Latente Steuern

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

Die Differenzen zwischen der Handels- und Steuerbilanz bei den Bilanzposten werden in der folgenden Tabelle dargestellt. Insgesamt ergibt sich ein aktiver Saldo, welcher aufgrund des gemäß § 274 Abs. 1 HGB bestehenden Aktivierungswahlrechts nicht bilanziert wird.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Verbindlichkeiten	0	6.524
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Grundstücke mit Wohnbauten	211.362	215.004
Sonstiges Sachanlagevermögen	18.263	19.649
Finanzanlagen	27	203
Umlaufvermögen	15	35
Rückstellungen	20.612	22.290
Verbindlichkeiten	121	171
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	213.990	215.300
Latente Steueransprüche netto	464.389	466.127

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,175 % zugrunde gelegt. Auf die bestehenden körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 813,6 Mio. € und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 593,9 Mio. € wird eine Steuerentlastung innerhalb von fünf Jahren nicht erwartet. Darüber hinaus wird auch für den aktivischen Überhang der latenten Steuern (Steueranspruch) keine Steuerentlastung innerhalb der nächsten fünf Jahre erwartet.

III. Rückstellungen**Rückstellungen für Pensionen**

Im Zuge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde § 253 HGB hinsichtlich der Bewertung der Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen geändert und der Zeitraum, über den der Durchschnittszins für die handelsrechtliche Abzinsung von Pensionsrückstellungen berechnet wird, von sieben auf zehn Jahre verlängert. Gemäß Art. 75 Abs. 6 EGHGB n. F. wurde die Neufassung des § 253 HGB erstmalig im Jahresabschluss der

Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 angewendet. Daraus ergibt sich zum 31. Dezember 2017 ein Unterschiedsbetrag der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 141 T€. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB potenziell ausschüttungsgesperrt. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen die ausschüttungsgesperren Beträge.

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

in %	31.12.2017	31.12.2016
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 7 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	2,8	3,24
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 10 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	3,68	4,01
Rententrend	1,75	1,75
Rechnungsmäßiges Renteneintrittsalter	65	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	R 05G	R 05G

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Nach § 253 Abs. 2 HGB werden die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem durchschnittlichen fristenkongruenten Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB wird von dem Beibehaltungswahlrecht für Aufwandsrückstellungen gemäß § 249 Abs. 2 HGB (a. F. bis 28. Mai 2009), welche vor dem 01. Januar 2010 gebildet wurden, Gebrauch gemacht.

IV. Verbindlichkeiten

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

V. Rechnungsabgrenzungsposten

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

VI. Sonstiges

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

(1) Sachanlagevermögen

Im Jahr 2017 betragen die Zugänge im Sachanlagevermögen 148,4 Mio. € (Vorjahr: 128,0 Mio. €). Davon betreffen 37,3 Mio. € umfassende Modernisierungsmaßnahmen in den Immobilienbestand der Gesellschaft (Vorjahr: 33,5 Mio. €). Unbebaute Grundstücke gingen im Wert von 11,7 Mio. € zu. Für eigene Neubaumaßnahmen wurden 65,3 Mio. € (Vorjahr: 38,9 Mio. €) und für den Ankauf von projektierten Neubauvorhaben 33,8 Mio. € aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen durchgeführt. Es wurden keine Zuschreibungen entsprechend § 253 Abs. 5 HGB (Vorjahr: 0,1 Mio. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Sachanlagen notwendig.

(2) Anteile an verbundenen Unternehmen

Die GESOBAU hält Anteile an verbundenen Unternehmen wie folgt:

a) Verbundene Unternehmen mit bestehenden Ergebnisabführungsverträgen

Unternehmen	Anteile am Kapital	Eigenkapital in T€	Ergebnis 2016 in T€/ Gewinnabführung an die GESOBAU AG	Ergebnis 2017 in T€/ Gewinnabführung an die GESOBAU AG
aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin	100,00 %	1.383	1.814	1.666
berlinwohnen Hausmeister GmbH, Berlin	100,00 %	500	262	259
GESOBAU Geschäftsführung GmbH, Berlin	100,00 %	25	37	37

b) Verbundene Unternehmen ohne Ergebnisabführungsvertrag

Unternehmen	Anteile am Kapital	Eigenkapital in T€	Ergebnis 2016 in T€	Ergebnis 2017 in T€
berlinwohnen Messdienste GmbH, Berlin	100,00 %	4.829	-276	-171
KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG, Berlin	88,31 %	15.516	902	liegt noch nicht vor

Die Stimmrechte entsprechen in allen Fällen der Höhe der Beteiligungen.

(3) Beteiligungen

Die GESOBAU hält an folgenden Unternehmen eine Beteiligung:

Unternehmen	Anteile am Kapital	Eigenkapital in T€	Ergebnis 2016 in T€	Ergebnis 2017 in T€
GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin	47,45 %	119.726	7.737	6.742
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	50,00 %	14.884	-421	-95

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

(4) Sonstige Ausleihungen

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

(5) Forderungen aus Vermietung

Zum 31. Dezember 2017 bestehen Forderungen aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2016 in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €). Davon haben 20,6 T€ (Vorjahr: 30,0 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 72,9 % (Vorjahr: 70,4 %) wertberichtigt.

(6) Forderungen gegen verbundene Unternehmen

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

(7) Sonstige Vermögensgegenstände

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

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

(8) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Disagien (0,5 Mio. €) sowie Bearbeitungsgebühren (0,5 Mio. €) ausgewiesen. Diese werden über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear abgeschrieben.

(9) 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.

(10) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken in den Ortsteilen Wedding und Wilmersdorf sowie von Schwesternwohnanlagen durch den Gesellschafter. Für einen Teil der Bestände bestehen Rückkauflassungsvormerkungen zu Gunsten des Landes Berlin, sofern diese Grundstücke für einen öffentlichen Zweck in Anspruch genommen werden sollen; bei Schwesternwohnanlagen darüber hinaus, wenn diese überwiegend durch Einrichtungen des Landes Berlin genutzt werden sollen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden aufgrund von Beschlüssen der außerordentlichen Hauptversammlung vom 06. Oktober 2016, 30. Januar 2017 sowie vom 30. Mai 2017 durch den Gesellschafter drei Grundstücke mit einem Wert von 3,5 Mio. € in das Vermögen der Gesellschaft eingebracht.

(11) Gewinnrücklagen

Gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. März 2017 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 i. H. v. 38,8 Mio. € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zugeführt.

(12) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

(13) Rückstellung für Bauinstandhaltung

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 13,6 Mio. €) in Anspruch genommen.

(14) Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden unter Beachtung des Einzelbewertungsgrundsatzes mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre abgezinst. Sie setzen sich wie folgt zusammen (Angaben in T€):

	2017	2016
Ausstehende Rechnungslegung	10.474	9.722
Unterlassene Instandhaltungen	4.564	3.958
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.171	3.078
Sonstige Personalrückstellungen	1.975	1.845
Risiken aus Grundstücksgeschäften	1.748	1.577
Übrige	1.201	1.326
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	475	319
Gesamt	23.608	21.825

Die gesamten Rückstellungen betragen 89,7 Mio. €, davon haben 4,3 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

(15) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2017 insgesamt 1.096,7 Mio. €. Hiervon sind 1.068,4 Mio. € durch Grundpfandrechte und 28,3 Mio. € durch Landesbürgschaften besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben 1.050,5 Mio. € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und 46,1 Mio. € eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,15 % und 5,68 % (durchschnittlich 2,24 %).

Verbindlichkeitspiegel

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

	Gesamt	mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu einem Jahr	mehr als einem Jahr	davon mehr als fünf Jahre
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	1.096.695 (1.047.167)	46.145 (42.103)	1.050.550 (1.005.064)	927.075 (882.080)
2. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	81.472 (79.942)	81.472 (79.942)		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	4.818 (4.507)	4.818 (4.507)		
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	1 (8)	1 (8)		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	17.938 (14.036)	16.313 (11.628)	1.624 (2.408)	81 (247)
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	303 (288)	303 (288)		
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (Vorjahr)	0 (0)	0 (0)		
8. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	381 (558)	381 (558)		
Gesamt (Vorjahr)	1.201.608 (1.146.506)	149.434 (139.035)	1.052.174 (1.007.471)	927.156 (882.328)

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(16) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die GESOBAU erzielt Umsatzerlöse überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die durchschnittlichen monatlichen Sollmieten für Wohnungen stiegen im Jahresverlauf von 5,70 €/m² auf 5,81 €/m². Ursache für den Mietanstieg sind Bestandszugänge insbesondere von Neubauwohnungen, Modernisierungsumlagen im Zuge von Komplettmodernisierungen, höhere Neuvertragsmieten sowie planmäßige Mieterhöhungen.

(17) Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen beinhalten überwiegend die noch nicht abgerechneten Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2017. Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2016 wirken bestandsmindernd.

(18) Sonstige betriebliche Erträge

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 11,8 Mio. € werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 10,4 Mio. € (Vorjahr: 21,1 Mio. €) ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung mit 6,0 Mio. € (Vorjahr: 13,6 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (1,1 Mio. €), sonstige periodenfremde Erträge (2,7 Mio. €) und Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,6 Mio. €). Die periodenbezogenen sonstigen Erträge betreffen mit 0,8 Mio. € Abgänge aus dem Anlagevermögen sowie 0,6 Mio. € übrige sonstige Erträge.

(19) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

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

(20) Personalaufwendungen

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

(21) Abschreibungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von 34,7 Mio. € (Vorjahr: 33,2 Mio. €) angefallen. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen.

(22) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 11,8 Mio. € beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1,2 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €). Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sowie durch Zuführungen zu Rückstellungen beeinflusst. Darüber hinaus sind die Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.

(23) Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren aus Steuerrückstellungen (0,5 Mio. €).

(24) Bilanzgewinn

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2017 von 29,8 Mio. € in die Position „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen.

E. Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Bezugsverpflichtungen

Der Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, wurde Ende der 1960er Jahre zur Finanzierung der Herstellung eines Fernheizverteilungsnetzes im Märkischen Viertel ein unverzinsliches Darlehen über 9.106 T€ mit einer Laufzeit bis 2065 gewährt. Gleichzeitig wurden ein Erbbaurechtsvertrag über Grundstücksflächen im Märkischen Viertel zwecks Errichtung eines Fernheizwerkes sowie ein Wärmelieferungsvertrag mit entsprechenden Laufzeiten abgeschlossen. Der Wärmelieferungsvertrag wurde im Geschäftsjahr 2012 angepasst. Der Vertrag läuft nunmehr bis zum 31. Dezember 2020. Er verlängert sich jeweils um zehn Jahre, sofern der Vertrag nicht neun Monate vor Ablauf von einem der Vertragspartner gekündigt wird. Die Zahlungen für Wärmelieferungen aus diesem Vertrag beliefen sich in 2017 auf 10,7 Mio. € (Vorjahr: 9,4 Mio. €). Die sich aus dem Vertrag ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden als Betriebskosten weiterverrechnet.

Haftungsverhältnisse

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2017 26,4 Mio. € (Vorjahr: 24,5 Mio. €) und wurden vom übrigen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

Angaben zu Finanzderivaten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bestehen Zinsswap-Geschäfte mit einem Gesamtvolumen von 9,2 Mio. €, denen entsprechende Grundgeschäfte gegenüber stehen, so dass Bewertungseinheiten gebildet werden konnten. Der Umfang der gebildeten Bewertungseinheiten erstreckt sich ausschließlich auf Micro Hedges. Hierbei wird das aus einem einzelnen Grundgeschäft resultierende Risiko unmittelbar durch ein zugeordnetes Sicherungsgeschäft abgesichert. Darüber hinaus bestehen Forward-Swap-Geschäfte über 326,1 Mio. € (Laufzeiten von 2020 bis 2039), die für die nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist geplante Prolongation von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten zur zukünftigen Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen wurden. Für diese Forward-Swap-Geschäfte wurden ebenfalls antizipative Bewertungseinheiten gebildet. Die aufzunehmenden variablen Darlehen (Grundgeschäfte) der antizipativen Bewertungseinheiten werden künftig so ausgestaltet, dass sie hinsichtlich der critical terms übereinstimmend zu den Sicherungsgeschäften lauten. Es ist davon auszugehen, dass die erwarteten und abgesicherten Grundgeschäfte zu den Anfangsdaten der Sicherungsinstrumente in der erwarteten Höhe tatsächlich abgeschlossen werden können. Derzeit sind keine Umstände bekannt, die eine anderweitige Bilanzierung sowie Auflösung der Bewertungseinheiten veranlassen würden. Die Ermittlung des Marktwertes der Finanzderivate erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis der „mark-to-market-Bewertung“ anhand marktüblicher Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente.

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

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

F. Sonstige Angaben

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2017 an die GESOBAU berechneten Honorare betragen für

- a) Abschlussprüfungsleistungen 115,3 T€ sowie für
- b) andere Bestätigungsleistungen 7,9 T€.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge im Rahmen der umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 40,6 Mio. € ist durch zugesagte Kredite und vorhandene Liquidität abgedeckt.

Die GESOBAU bedient sich zur Erfüllung ihrer Zusage auf Alters- und Hinterbliebenenversorgung der VBL-Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als Zusatzversorgungskasse. Die VBL, als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, gewährt den Arbeitnehmern der beteiligten Arbeitgeber im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung gegen Zahlung einer Umlage durch die GESOBAU. Darüber hinaus zahlt die GESOBAU ein Sanierungsgeld, um den zusätzlichen Mittelbedarf der VBL zur Finanzierung der vor dem 01. Januar 2002 begründeten Ansprüche abzudecken. Die Sanierungsgelder sind Bestandteil der Umlagenfinanzierung und werden deshalb in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, für das sie erhoben werden. Aufgrund der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externem Träger besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung, für die das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB gilt. Die Höhe einer möglichen Subsidiärhaftung der GESOBAU ist gegenwärtig nicht verlässlich ermittelbar. Der derzeitige Umlagensatz West beträgt 6,45 % bei einer Summe der umlagepflichtigen Gehälter von 7,4 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Sanierungsentgelt in Höhe von 0,2 T€ gezahlt.

Organe der Gesellschaft

Vorstand

Mitglieder des Vorstandes

Jörg Franzen, Kaufmann

Erste Bestellung ab dem 15. Februar 2006

Bestellt bis zum 14. Februar 2024

Vorsitzender des Vorstandes

Christian Wilkens, Kaufmann

Erste Bestellung ab dem 01. August 2008

Bestellt bis zum 31. Juli 2019

Mitglied des Vorstandes

Bezüge

Die Bezüge des Vorstandes beliefen sich im Berichtszeitraum auf 562,2 T€ (Vorjahr: 557,0 T€).

in T€	Jörg Franzen	Christian Wilkens
Grundvergütung	170	150
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2016	75	75
Leistungen der Altersversorgung	25,5	22,5
Geldwerter Vorteil aus Kfz-Nutzung	11,3	9,8
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0,2	0,2
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	11,6	11,1
Summe	293,6	268,6

An frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 264,2 T€ (Vorjahr: 235,7 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 221,3 T€ (Vorjahr: 155,9 T€) inkl. dem Zinsanteil zugeführt. Sie betragen zum 31. Dezember 2017 2.169 T€ (Vorjahr: 2.175 T€).

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

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates

Gisela von der Aue

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

Weitere Aufsichtsratsmandate:

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

Thomas Brand

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

Dieter Cordes

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015

Birgit Galley

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates
seit dem 18. Juni 2015
Geschäftsführerin der Forensic Management GmbH, Berlin

Weitere Aufsichtsratsmandate:

Vorsitzende des Aufsichtsrates
der nordlicht Wohnungsgenossenschaft eG,
Vorsitzende des Aufsichtsrates
der horizont Wohnungsgenossenschaft eG

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier

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

Christian Kluge

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

Weitere Aufsichtsratsmandate:

Mitglied des Aufsichtsrates
der Märkischen Baugenossenschaft e.G.

Dr. Heike Külper

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 01. Februar 2017
Mitglied des Mieterates der GESOBAU AG

Oliver Rohbeck

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

Anja Scholze

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

Ramona Senior

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

Bezüge

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

in €

Gisela von der Aue	7.500,00
Birgit Galley	6.693,75
Christian Kluge	6.669,12
Thomas Brand	6.375,00
Ramona Senior	5.625,00
Anja Scholze	4.500,00
Dieter Cordes	4.500,00
Oliver Rohbeck	4.500,00
Dr. Heike Külper	4.125,00
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier	375,00

Konzernverhältnisse und Gesellschafter

Die GESOBAU stellt zum 31. Dezember 2017 einen Konzernabschluss auf, der im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird. Der von der GESOBAU aufgestellte Konzernabschluss bildet zugleich den größten Konsolidierungskreis.

Das Land Berlin hält 100 % der Kapitalanteile der GESOBAU.

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten

Im Jahresdurchschnitt waren folgende Mitarbeiter beschäftigt:

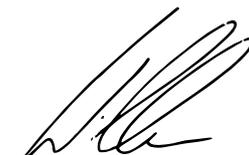
	2017	2016
Vorstand	2	2
Angestellte		
Prokuristen	4	4
kaufm. und technische Angestellte	243	242
Gewerbliche Arbeitnehmer		
Hauswarte	15	15
Aushilfen	11	5
Auszubildende	35	35
Jahresdurchschnitt	310	303

Nachtragsbericht

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

Berlin, 21. Februar 2018


Jörg Franzen


Christian Wilkens

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

„An die GESOBAU AG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GESOBAU AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GESOBAU AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Berlin, den 21. Februar 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dierk Schultz
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer

GESOBAU-Mehrjahresübersicht

zum 31.12. nach HGB		2017	2016	2015	2014	2013
Vermögenslage						
Anlagevermögen	Mio. €	1.701,15	1.591,21	1.489,89	1.335,15	1.199,59
Umlaufvermögen	Mio. €	87,61	112,65	139,35	162,38	150,17
davon liquide Mittel	Mio. €	13,62	36,04	63,32	81,07	66,01
Sonstige Aktiva	Mio. €	1,19	1,46	1,74	2,10	2,68
Eigenkapital	Mio. €	490,08	456,79	406,19	326,94	295,93
Rückstellungen	Mio. €	89,69	93,66	106,25	121,80	138,47
Verbindlichkeiten	Mio. €	1.201,61	1.146,53	1.106,40	1.037,29	912,59
Sonstige Passiva	Mio. €	8,57	8,35	12,13	13,61	5,45
Bilanzsumme	Mio. €	1.789,95	1.705,33	1.630,97	1.499,64	1.352,45
Eigenkapitalquote ¹	%	27,38	26,79	24,90	21,80	21,88
Anlagendeckung II ²	%	90,66	92,02	91,95	91,58	88,97
Verschuldungsgrad ³	%	265,23	273,32	301,53	358,70	357,01
Anlagenintensität ⁴	%	95,04	93,31	91,35	89,03	88,70
Finanzlage						
Abschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	35,54	39,27	30,66	27,76	26,44
davon planmäßig	Mio. €	34,74	33,24	29,78	27,63	26,33
davon außerplanmäßig	Mio. €	0,80	6,03	0,88	0,13	0,11
Zuschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	0,00	0,10	55,71	0,37	1,44
Ertragslage						
Umsatzerlöse	Mio. €	251,99	246,14	232,75	228,75	227,95
Vermietung	Mio. €	251,41	245,56	231,94	227,99	222,03
in % vom Umsatz		99,77	99,76	99,65	99,67	97,40
Veräußerung	Mio. €	0,12	0,12	0,47	0,42	5,66
in % vom Umsatz		0,05	0,05	0,20	0,18	2,48
Fremdverwaltung	Mio. €	0,46	0,46	0,34	0,34	0,26
in % vom Umsatz		0,18	0,19	0,15	0,15	0,11
Gesamtleistung ⁵	Mio. €	251,32	246,97	233,50	225,72	221,46
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	Mio. €	63,57	59,61	73,26	65,63	71,54
EBIT	Mio. €	54,85	64,46	101,79	53,36	32,40
in % von der Gesamtleistung		21,82	26,10	43,59	23,64	14,63
Jahresüberschuss	Mio. €	29,81	38,81	76,88	30,23	8,39
in % vom Umsatz		11,83	15,77	33,03	13,22	3,68
Bestandszahlen						
Eigene Wohneinheiten per 31.12.	Anzahl	38.926	38.388	38.086	37.083	37.060
Eigene Gewerbeeinheiten per 31.12.	Anzahl	617	633	625	619	621
Fläche Wohnungen (Jahresdurchschnitt)	m ²	2.523.544	2.488.712	2.461.893	2.408.552	2.408.817
Fläche Gewerbe (Jahresdurchschnitt)	m ²	87.839	90.409	93.357	95.208	96.623
Mieterlöse Wohnungen p.a.	Mio. €	176,04	170,17	161,99	153,78	147,32
Mieterlöse Gewerbe p.a.	Mio. €	6,25	5,97	5,82	5,66	5,71
Durchschnittliche Mieterlöse pro m ² Wohnfläche	€	5,81	5,70	5,48	5,32	5,10
Sonstige Mieteinnahmen	Mio. €	3,13	2,95	2,46	2,32	2,35
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	Mio. €	7,83	7,53	10,25	8,53	10,30
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	%	4,22	4,20	6,02	5,27	6,63
Mitarbeiter						
Anzahl Mitarbeiter gesamt per 31.12. (Köpfe ⁶)		321	304	287	269	274
Personalaufwand	Mio. €	18,34	17,26	16,61	15,68	15,26
Personalaufwandsquote ⁷	%	10,03	9,75	9,99	9,75	10,00

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 ohne geringfügig Beschäftigte und Praktikanten

⁷ Personalaufwand (ohne umlagefähige Personalkosten) im Verhältnis zur Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen und 1/3 Aufwendungszuschüssen

Impressum

Herausgeber

GESOBAU AG
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin

T. 030 4073-0
F. 030 4073-1358

www.gesobau.de
info@gesobau.de

Konzeption und Gestaltung

heureka GmbH, Essen

Fotografie & Bild

Michael Gernhuber, Essen;
Umschlag: Geoportal Berlin – Luftbild 2015



gesobau.de

