

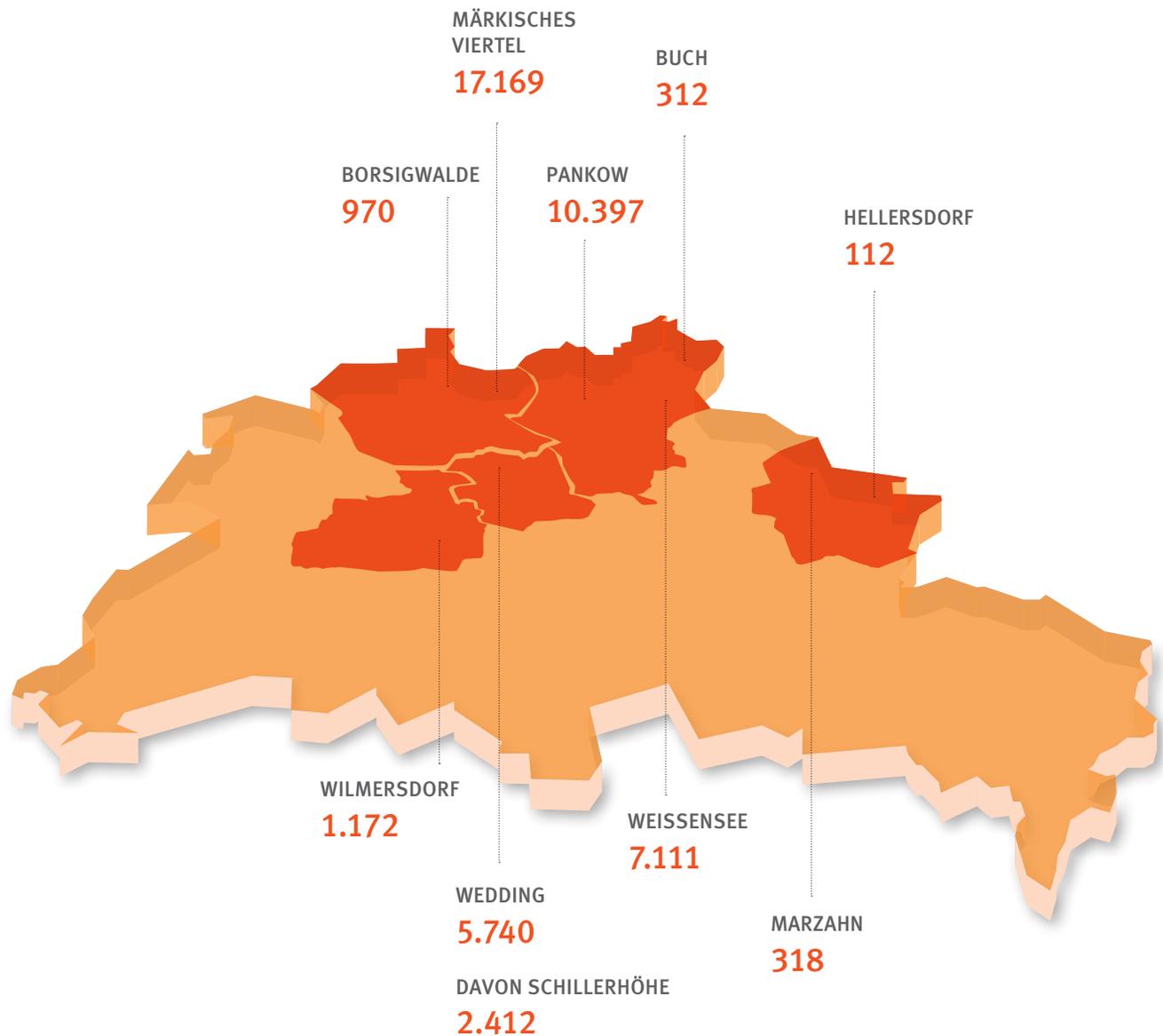


GESCHÄFTSBERICHT 2014

DIE GESOBAU AUF EINEN BLICK

		2014	2013
Umsatzerlöse	Mio. €	228,8	228,0
Verwaltete eigene Wohnungen	Anzahl	37.083	37.060
Operatives Ergebnis (EBIT)	Mio. €	53,4	32,4
Bilanzgewinn	Mio. €	15,2	8,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	91,2	77,2
Anlagevermögen	Mio. €	1.335,2	1.199,6
Eigenkapital	Mio. €	326,9	295,9
Eigenkapitalquote	in%	21,8	21,9
Bilanzsumme	Mio. €	1.499,6	1.352,5
Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	269	274

Mieteinheiten nach Berliner Bezirken und Ortsteilen



Die GESOBAU schafft Raum zum Leben.

Gezielte
Neubauvorhaben

Gelungene
Modernisierungen

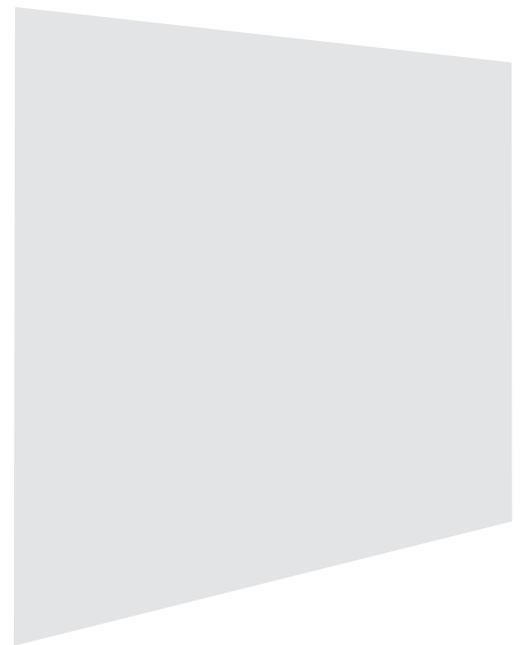
Gelebter
Kommunikationsraum

INHALT

4	RAUM SCHAFFEN
	INTERVIEW MIT DEM VORSTAND UND DEM VORSITZENDEN DES AUFSICHTSRATES
9	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
11	Gremien des Aufsichtsrates
12	RAUM ERSCHLIESSEN
14	RAUM ERNEUERN
16	RAUM NUTZEN
18	LAGEBERICHT DER GESOBAU AG
18	Das Unternehmen
20	Rahmenbedingungen
22	Geschäftsverlauf
26	Nachtragsbericht
26	Risiko- und Chancenbericht
31	Prognosebericht
33	CORPORATE GOVERNANCE BERICHT DER GESOBAU AG
	Anlage zum Lagebericht
38	JAHRESABSCHLUSS DER GESOBAU AG
38	Bilanz
40	Gewinn- und Verlustrechnung
41	Kapitalflussrechnung
42	Entwicklung des Anlagevermögens
44	Anhang
59	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
60	Mehrjahresübersicht
61	Impressum

RAUM SCHAFFEN

Erfolgsgeschichte GESOBAU:
**Aufsichtsrat und Vorstand im
Interview** über die positive
Entwicklung des vergange-
nen Jahres und die Aufstel-
lung für eine erfolgreiche
Zukunft. — Seite 4





LEBEN RAUM GEBEN

RAUM ERSCHLIESSEN

Neubauoffensive für die Berliner: Die GESOBAU **schließt Baulücken im Stadtbild** und schafft durch neue Wohneinheiten Substanz für ein modernes Wohnen mit baulichem Komfort. — Seite 12

RAUM ERNEUERN

Für Mensch und Umwelt: Die GESOBAU **erneuert zielgerichtet ihre Bestände**. Die Modernisierungen entlasten die Mieter bei den Betriebskosten und sorgen für einen Rückgang der CO₂-Emissionen. — Seite 14

RAUM NUTZEN

Eine starke Gemeinschaft: Die GESOBAU fördert das **Miteinander unter den Bewohnern** durch vielfältige Aktivitäten. Sie tragen generationsübergreifend zur Begegnung und zum Austausch bei. — Seite 16



INTERVIEW

RAUM SCHAFFEN

IM GESPRÄCH

Dr. Horst Föhr (m.)

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Mitglied des Aufsichtsrates
seit dem 10. April 2003
Rechtsanwalt, Berlin

Jörg Franzen (li.)

Vorsitzender des Vorstands
Vorstand Service und Investition
Kaufmann

Christian Wilkens (re.)

Vorstand Finanzen und Controlling
Kaufmann

— Herr Dr. Föhr, Sie haben zwölf Jahre bei der GESOBAU erfolgreich mitgestaltet. Wie hat sich die GESOBAU in dieser Zeit verändert? Was nehmen Sie aus dieser langen Zeit mit?

Dr. Horst Föhr: In dieser Zeit hat sich die GESOBAU zu einem Unternehmen gewandelt, das sich die Zukunftssicherung der Gesellschaft auf die Fahnen geschrieben hat. Dabei ist es uns stets gelungen, die Balance zwischen sozialer Verantwortung und Profitabilität zu halten. Wir haben beides immer gleichermaßen im Blick behalten. Deshalb nimmt die GESOBAU mit ihren strukturellen, operativen und finanziellen Maßnahmen eine Spitzenposition unter den großen Wohnungsunternehmen in Deutschland ein. Einen Indikator für unseren Unternehmenserfolg bietet unser Unternehmenswert (brutto). Diesen haben wir in den vergangenen zwölf Jahren von ca. 1,8 auf ca. 2,2 Milliarden Euro steigern können. Und das obwohl im Jahr 2009 rund 3.100 Wohnungen veräußert wurden. Dieser wirtschaftliche Erfolg bildet die Basis für alle zukünftigen Aufgaben und versetzt uns in die Lage, weiter Investitionen in unseren Bestand zu tätigen sowie unserer sozialen Verantwortung gerecht zu werden. Aus meiner Sicht sind der Mut zur Modernisierung und die Verankerung des Neubaus in unserer Unternehmensstrategie wichtige Schlüsselfaktoren für unsere Wettbewerbsfähigkeit. Zentral ist natürlich die kontinuierliche herausragen-



„Seit 2003 konnten wir den Bilanzgewinn, die Eigenkapitalquote, die Mieterlöse und die verwalteten Einheiten deutlich steigern.“

Dr. Horst Föhr

de Entwicklung unserer Unternehmenskennzahlen: So konnten wir seit 2003 unseren Bilanzgewinn auf 15,2 Millionen Euro steigern, unsere Eigenkapitalquote von 16,0% auf 21,8%, die Mieterlöse von rund 135 auf rund 162 Millionen Euro und die verwalteten Einheiten je Angestellten von 109 auf 173 Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Das alles konnte nur funktionieren, da sich die Mitarbeiter in eindrucksvoller Weise aktiv eingebracht haben. Dafür bin ich sehr dankbar. Von unserem Erfolg zeugen auch zahlreiche Auszeichnungen, mit denen wir geehrt wurden: So sind wir bereits zum zweiten Mal einer der besten Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg (Great Place to Work) und 2010 haben wir als erstes Immobilienunternehmen in Deutschland den Deutschen Nachhaltigkeitspreis gewonnen.

——— **Die GESOBAU hat ihre erfolgreiche Entwicklung auch 2014 fortgesetzt. Welches Fazit ziehen Sie?**

Jörg Franzen: 2014 stand ganz im Zeichen der Bestandserweiterung und unserer Neubauoffensive: Wir haben rund 870 Wohnungen in attraktiven Quartieren erworben und konnten drei Neubauprojekte mit insgesamt rund 300 Wohnungen mit einem Spatenstich beginnen. Damit erfüllen wir sehr erfolgreich die Ausweitung des städtischen Wohnraums, wie mit unserem Anteilseigner, dem Land Berlin, abgestimmt. Zugleich stellen wir auf diese Weise sicher, dass mehr Berlinerinnen und Berliner von unseren sozialen Wohnungsregelungen profitieren und in der Stadt eine sichere, bezahlbare Wohnung bekommen und behalten.

Christian Wilkens: 2014 haben wir den 50. Geburtstag des Märkischen Viertels mit vielen Aktionen gefeiert. So etwa mit einem Festakt, bei dem uns Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks und der jetzige Regierende Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, beehrten. Zudem haben wir für das Viertel ein neues Markendesign vorgestellt. Und hierfür regnete es auch zahlreiche Auszeichnungen, über die wir uns sehr freuen.

——— **Ganz wesentlich für den diesjährigen Geschäftsbericht ist die Botschaft „Raum erschließen, erneuern und nutzen.“ Erklären Sie bitte den Stellenwert des Themas für Ihre Arbeit.**

Jörg Franzen: Erstmals seit 15 Jahren treibt die GESOBAU den Wohnungsneubau wieder voran. 2014 fiel der Startschuss für rund 300 Wohnungen in drei Projekten. Dem gingen umfangreiche Planungen voraus. Seit 2010 befassen wir uns mit dem Thema Neubau und haben dazu mehrere Grundstücke vom Land Berlin übertragen bekommen. Wir freuen uns über erste sichtbare Resultate. Wir haben uns hierfür auch organisatorisch sehr gut aufgestellt, indem wir eine Neubauabteilung mit Bauingenieuren und Architekten aufgebaut haben.

Christian Wilkens: Gleichzeitig investieren wir intensiv in unseren Bestand: Mehr als 10.000 Wohnungen im Märkischen Viertel sind inzwischen energetisch modernisiert. Im Ostteil der Stadt haben wir seit 2007 fast 4.900 Wohnungen modernisiert, wobei ein intensiver Dialog mit den Bewohnern stattfindet. Überall sind wir nah dran – ob beim Kundenservice, bei sozialen oder kulturellen Projekten oder durch die enge Zusammenarbeit mit den Institutionen in den Bezirken.

Dr. Horst Föhr: Wir haben Berlin als Ganzes im Blick. Die Stadt entwickelt sich dynamisch, was nicht nur die wachsenden Einwohnerzahlen belegen, sondern auch die Impulse aus Kreativwirtschaft, Start-up-Szene oder Universitäten. Als kommunales Wohnungsunternehmen gestalten wir den unmittelbaren Lebensraum von annähernd 100.000 Berlinern. Für uns ergeben sich hier vielfältigste Anknüpfungspunkte, auf welche Weise wir diesen Raum erschließen, erneuern und nutzen: durch Wohnungsneubau, um mit einem vielfältigen Wohnungsangebot Druck aus dem Markt zu nehmen; durch Modernisierung und Investitionen in den Bestand, um energetische Ziele sicherzustellen und für das Wohnen von Morgen optimal aufgestellt zu sein; und durch Konzepte und Investitionen im Quartier, die das Miteinander von Nachbarn fördern, sowie durch Bildungsk Kooperationen, um den Kindern bessere Zukunftschancen zu geben.

——— **Welche sonstigen Themen stehen für 2015 im Fokus?**

Jörg Franzen: Nach dem Start unserer Neubauoffensive werden wir in noch schnellerer Taktung Neubauprojekte beginnen und Ende des Jahres bereits mit ersten fertiggestellten Neubauwohnungen in die Vermietung gehen. Auch unsere Bestandsinvestitionen durch Modernisierung treiben wir voran. Sowohl Neubau als auch Modernisierung sind Themen, die die Menschen bewegen. Wir wollen die Bewohner und die direkt Betroffenen einbinden, Ängste nehmen, Dialoge führen und vor allem zuhören. Bürgerbeteiligung ist eine – vielleicht die – spannende Herausforderung der kommenden Jahre.

——— **Wird die GESOBAU damit auch in den nächsten Jahren weiter für Erfolg stehen?**

Christian Wilkens: Erfolg definiert sich für uns durch zufriedene Kunden, durch

„Erstmals seit 15 Jahren treibt die GESOBAU den Wohnungsneubau wieder voran. 2014 fiel der Startschuss für 300 Wohnungen.“

Jörg Franzen

das Erreichen von vereinbarten Zielen mit unseren politischen Stakeholdern etwa zur Bestandsausweitung und Mietenpolitik. Entscheidend ist ein Handlungsrahmen, der uns in die Lage versetzt, den Berlinerinnen und Berlinern gutes, sicheres Wohnen in lebendigen, vielfältigen Quartieren anbieten zu können.

Dr. Horst Föhr: Die Rahmenbedingungen sind gegeben, so dass die GESOBAU auf der Grundlage des sicheren Fundaments, das sie sich in den vergangenen Jahren erarbeitet hat, ihre Ziele hinsichtlich Neubau, Bestandszukaufen, sozialer Quartiersarbeit und allen finanzwirtschaftlichen Kennzahlen erfolgreich erreichen wird.

——— **Die Mietpreise werden auch 2015 weiter steigen, der Zuzug nach Berlin ist ungebrochen. In welchem Marktumfeld agiert die GESOBAU als kommunales Wohnungsunternehmen?**

Christian Wilkens: Wir bedienen nicht das oberste Mietsegment und wir entwickeln und verkaufen auch keine Luxusprojekte an Investoren. Unser Marktumfeld bildet die Mehrheit der Urberlinerinnen und Urberliner oder solcher Zuzügler, die gekommen sind, um zu bleiben – sei es als Flüchtling, als Studierender, als Arbeitnehmer oder Gründer.

Jörg Franzen: Unsere vordringliche Aufgabe wird es weiterhin sein, neben dem Segment der niedrigen Mieten für sozial Schwächere und Benachteiligte auch bezahlbare Mieten für breite Schichten der Bevölkerung sicher zu stellen. Das ist satzungsgemäß unsere Aufgabe als städtisches Wohnungsunternehmen.

Dr. Horst Föhr: Das ist unser politischer Auftrag, weil es sich überwiegend um Menschen handelt, die nicht aus Fördertöpfen bedient werden, sondern sich an einem Markt mit steigenden Mietpreisen mit Wohnraum versorgen müssen. Unsere Mittel, um Mieten dauerhaft bezahlbar zu halten, sind Neubau und Bestandsmodernisierungen, um gegen steigende Energiekosten gewappnet zu sein.

——— **2015 soll die Mietpreisbremse bundesweit eingeführt werden. Welche Auswirkungen hat dies auf die GESOBAU als kommunales Wohnungsunternehmen?**

Jörg Franzen: Das Berliner „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, das wir wie die anderen fünf städtischen Wohnungsunternehmen im September 2012 mit dem Berliner Senat geschlossen und 2014 noch einmal aktualisiert und erweitert haben, ist Vorreiter für die nun in Kraft getretene bundesweite Mietpreisbremse. Mit diesem Mietenbündnis sichern wir schon seit zweieinhalb Jahren durch verschiedenste Instrumente eine soziale Mietenpolitik in Berlin. Hierzu zählt etwa die Begrenzung von Neuvertragsmieten oder von Mieterhöhungen. In Berlin haben wir die Mietpreisbremse sozusagen „erfunden“ und schon erfolgreich angewendet. Das Bündnis bietet uns dennoch den finanziellen Rahmen, um unsere Bestände nachhaltig zu bewirtschaften, und Instandhaltungen und Bestandsinvestitionen vorzunehmen.

——— **Der GESOBAU gelingt Jahr für Jahr der Spagat zwischen profitabler Geschäftstätigkeit und der Bereitstellung von fairen und sozial-verträglichen Mieten. Was ist der Schlüssel des Erfolgs?**

Dr. Horst Föhr: Wir haben in den letzten zehn Jahren die Weichen richtig gestellt: So haben wir rechtzeitig in die energetische Modernisierung des Märkischen Viertels investiert, insgesamt rund 560 Millionen Euro. Wir können hier heute

„Entscheidend ist ein Handlungsrahmen, um den Berlinern gutes, sicheres Wohnen in lebendigen Quartieren anbieten zu können.“

Christian Wilkens

Wohnungen anbieten, die modernen Komfort und eine hohe Energieeffizienz aufweisen und dabei für die Mieter kaum teurer sind als zuvor. Das Märkische Viertel ist heute annähernd CO₂-neutral, da zusätzlich zu unseren Maßnahmen auch durch den Energieversorger auf regenerative Brennstoffe umgestellt wurde. Zur Modernisierung gehörte auch eine Markenkampagne für die Großsiedlung. Denn unser Ziel ist, die Investitionen langfristig zu sichern, Fluktuation zu minimieren und zufriedene Mieter zu haben. In diesem Rahmen sind auch Investitionen in soziale Projekte gut angelegtes Geld.

Christian Wilkens: Wir haben stetig Innovationen vorangetrieben, die beispielhaft sind für die Wohnungswirtschaft: Wie etwa unseren Online-Mieterservice inklusive einer App zum Melden von Mängeln. Wir haben für anfangs unpopuläre Maßnahmen wie die Schließung von Müllabwurfanlagen geworben. Effizienzgewinne und strategisch weitsichtige Entscheidungen ermöglichen es uns heute, sozialverträgliche Mieten anzubieten, und dabei jedem einzelnen Kunden ein Produkt nach Maß anzubieten.

——— **2014 hat die GESOBAU eine Neubauoffensive gestartet. 2015 fällt der Startschuss zum Bau vieler Wohneinheiten. Was ist konkret geplant?**

Jörg Franzen: Konkret wird für voraussichtlich 425 Wohnungen der Baubeginn mit der erteilten Baugenehmigung erfolgen. Zeitgleich planen wir weitere rund 1.000 Wohnungen in unterschiedlichen Entwicklungsphasen. So werden zum Beispiel in einem Lenkungskreis mit dem Bezirk Pankow Ergebnisse erarbeitet, um eine nachhaltige Bestandsentwicklung, sozialverträgliche Mieten und für das Gesamtquartier optimale Bebauungsplanungen zu gewährleisten. Auch werden wir Werkstattverfahren zur Beteiligung von Anwohnern durchführen. Schnelle Resultate, wie wir sie uns in Berlin wünschen, sind vor dem Hintergrund anspruchsvoller Bürgerbeteiligungsverfahren allerdings nicht immer leicht zu erzielen.

——— **Auch außerhalb ihres Kerngeschäfts engagiert sich die GESOBAU für die Berlinerinnen und Berliner. Welche Rolle spielt gesellschaftliche Verantwortung in Ihrer Unternehmensphilosophie?**

Christian Wilkens: Gesellschaftliche Verantwortung zählen wir zu unserer Kernaufgabe. Soziales Engagement, Quartiersarbeit sowie Nachbarschafts- und Schulprojekte sind Investitionen in Menschen, in Mieter und deren Kinder. Letztlich profitieren wir durch das Zusammenspiel von erweiterten Chancen für unsere Mieter oder durch friedliche, offene Nachbarschaften auch in unserem operativen Geschäft. Wir vermindern auf diese Weise zum Beispiel Zahlungsausfälle und Räumungen, senken die Fluktuation oder beschleunigen die Vermietung.

Dr. Horst Föhr: Wir sehen uns als Corporate Citizen, der seine Möglichkeiten – sei es personeller oder finanzieller Art – nutzt, um unser Gemeinwesen zu einem besseren Ort zu machen. So gehen wir Kooperationen ein, die zwar an unsere operativen Prozesse anschließen, die aber gesamtgesellschaftlichen Nutzen stiften und jeden Bürger einbeziehen sollen – etwa in diesem Jahr mit der Berliner Charité, um dem Kinderschutz eine breitere Lobby zu geben.

„Wir gehen Kooperationen ein, die einen gesamtgesellschaftlichen Nutzen stiften und jeden Bürger einbeziehen sollen.“

Dr. Horst Föhr

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

der Aufsichtsrat informiert mit diesem Bericht über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2014 und das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben verantwortungsvoll und mit der gebührenden Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben den Vorstand beratend bei der Leitung der GESOBAU begleitet, seine Tätigkeit überwacht und waren in alle für die Gesellschaft grundlegend bedeutenden Entscheidungen unmittelbar eingebunden. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten uneingeschränkt nachgekommen und hat uns regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich informiert. Dies geschah zeitnah und umfassend zu allen Aspekten der Unternehmensplanung, dem Verlauf der Geschäfte, der strategischen Weiterentwicklung sowie der aktuellen Lage des Unternehmens. Abweichungen des Geschäftsverlaufes von den Plänen wurden uns im Einzelnen erläutert und mit schlüssigen Argumenten begründet. Der Vorstand stimmte die strategische Ausrichtung des Unternehmens vertrauensvoll mit uns ab. Die für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge haben wir auf Basis der Berichte des Vorstandes ausführlich erörtert und seinen Beschlussvorschlägen nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt.

Im Berichtsjahr fanden vier turnusgemäße Sitzungen sowie eine außerordentliche Sitzung statt. Zwei Beschlussfassungen des Aufsichtsrates erfolgten im Umlaufverfahren. Auch zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse wurde der Aufsichtsratsvorsitzende ausführlich unterrichtet. Hierbei wurde die Strategie des Unternehmens besprochen, wie auch die aktuelle Geschäftsentwicklung und -lage, das Risikomanagement, die Restrukturierung von Beteiligungsgesellschaften, Fragen der Compliance sowie wesentliche Einzelthemen und bevorstehende bedeutsame Entscheidungen.

Spezifische Themen

Außer mit seinen grundsätzlich zu erfüllenden Aufgaben befasste sich der Aufsichtsrat im Berichtsjahr mit strategischen Fragestellungen. Im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung wurde auf Basis einer umfassenden Analyse der Märkte der Gesellschaft die Unternehmensstrategie bestätigt. Daneben standen im Fokus des Aufsichtsrates die Mietpolitik der GESOBAU, das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, das Mietrechtsnovellierungsgesetz, die Restrukturierung von Beteiligungsgesellschaften sowie der Ankauf von unbebauten Grundstücken und von Wohnungsbeständen bzw. der Neubau von Wohnanlagen zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit sowie die Wohnungsbauförderung in Berlin. Darüber hinaus wurden die umfangreiche Modernisierungstätigkeit, Finanzierungsfragen, Integrations-themen und Fragen der Jahreserfolgsvergütung des Vorstands behandelt.

Corporate Governance

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

Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) bestätigte der GESOBAU im Jahr 2013 mit der Erstzertifizierung des Compliance Management eine gelungene Implementierung des ICG-zertifizierten Wertemanagements in ihre Geschäftsprozesse. Wichtige Bausteine bilden dabei ethische Grundsätze wie Fairness, Nachhaltigkeit, Leistungsbereitschaft, Qualitätsorientierung und unternehmerische Verantwortung. 2014 wurde das Auditierungsverfahren erneut durchgeführt. Der Aufsichtsrat begrüßt diese Zertifizierung.

Sitzungen der Ausschüsse

Der Finanz- und Grundstücksausschuss tagte im Berichtszeitraum in drei regulären Sitzungen und in zwei außerordentlichen Sitzungen. Im Fokus standen neben der umfangreichen Modernisierungstätigkeit vor allem die Mietenpolitik, der Ankauf von Wohnungsbeständen bzw. der Neubau von Wohnanlagen zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, Bilanzierungs- und Finanzierungsfragen sowie die Ausschreibung des Wirtschaftsprüfermandates für die Jahre 2015 bis 2018.

Der Personalausschuss beschäftigte sich in zwei regulären Sitzungen mit der Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2015 über eine variable Zielanteile sowie der Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2013 für Mitglieder des Vorstands.

Jahresabschluss festgestellt

Bei der ordentlichen Hauptversammlung am 27. März 2014 wurde die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, zum Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 sowie den Lagebericht mit den jeweiligen Anlagen geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die genannten Unterlagen und der Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns haben uns rechtzeitig vorgelegen.

Wir haben sie in der Aufsichtsratssitzung am 26. März 2015 in Gegenwart der Wirtschaftsprüfer, die über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Arbeit noch einmal berichteten, umfassend behandelt. In dieser Sitzung hat auch der

Vorstand den Abschluss erläutert und Umfang, Schwerpunkte und Kosten der Abschlussprüfung dargestellt. Wir konnten ohne Einwände den Ergebnissen der Abschlussprüfung zustimmen und haben den vom Vorstand aufgestellten Abschluss gebilligt. Er ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Ein Teilbetrag von 15 Mio. € des Jahresüberschusses wurde entsprechend der Satzung der GESOBAU AG in die „Anderen Gewinnrücklagen“ eingestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den verbleibenden Bilanzgewinn auch in die „Anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 zu entlasten.

Gremien des Aufsichtsrates

Personalausschuss

Herr Dr. Horst Föhr (Vorsitzender)
Frau Anja Scholze
Herr Rolf-Dieter Schippers

Finanz- und Grundstücksausschuss

Herr Rolf-Dieter Schippers (Vorsitzender)
Frau Birgit Galley
Frau Karin Müller
Frau Ramona Senier
Herr Thomas Brand

Unabhängigkeitserklärung und Honorierung des Wirtschaftsprüfers

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

Kein Wechsel in den Organen

Im Vorstand sowie im Aufsichtsrat bzw. seinen Ausschüssen gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

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

Berlin, 26. März 2015

Für den Aufsichtsrat



Dr. Horst Föhr
Vorsitzender



NEUBAU

RAUM ERSCHLIESSEN

Die Neubauoffensive ist eine tragende Säule der Zukunftsstrategie der GESOBAU. Durch den Bau von Wohneinheiten erschließt das Unternehmen neuen Wohnraum in einer dynamisch wachsenden Stadt – Raum, in dem sich die Berliner entfalten können.



FLORASTRASSE 75



Der Baulückenschluss in der Florastraße mit 18 Einheiten lässt rund 1.100 m² Wohnraum mit neuem Leben entstehen. Die Nutzung der freien, aber umbauten Fläche trägt dazu bei, die Häuserzeilen im Bezirk Pankow zu komplettieren.

Das Viertel der Florastraße ist geprägt durch historische Altbauten aus der Gründerzeit sowie denkmalgeschützten Bauten aus den 1930er und 1960er Jahren. Für die GESOBAU ist selbstverständlich, dass sie den Neubau in die nebenstehenden Gebäude optimal integrieren wird. Die Bauweise wird sich an der bestehenden Bebauung orientieren und sich in das Stadtbild einfügen.

THULESTRASSE 31 – 33

Im November 2014 erfolgte der Spatenstich für 107 Wohneinheiten auf rund 7.500 m² Fläche. 35 Wohnungen mit bis zu 76 m² werden den Berlinern zu moderaten Mieten zur Verfügung stehen.

BORNEMANNSTRASSE 15

Ein wesentlicher Mosaikstein in der Neubauoffensive der GESOBAU ist die Projektierung im Berliner Stadtteil Wedding. Die Realisierung von 185 Wohneinheiten ist das größte Neubauprojekt im Jahr 2015.

ALTE GESCHI-BÄCKEREI IN ALT-WITTENAU

Auf dem Gelände der alten GESCHI-Bäckerei entstehen 68 neue Mietwohnungen auf 7.400 m² Fläche. Die Fertigstellung ist für dieses Jahr geplant. Von der guten Infrastruktur profitieren Senioren wie junge Familien.



MODERNISIERUNG

RAUM ERNEUERN

Mit einer gezielten Modernisierung steigert die GESOBAU die Wohnqualität. Im Einklang mit den Bewohnern werden die Wohnungen sozialverträglich erneuert und damit zukunftsfähig gemacht. Das durchdachte Nachhaltigkeitskonzept wirkt sich umweltschonend und kostensparend aus.



MÄRKISCHES VIERTEL



Noch bis Ende 2015 modernisiert die GESOBAU die größte Niedrigenergie-Großwohnsiedlung in Deutschland. Dann ist die seit 2008 laufende Komplettmodernisierung im Märkischen Viertel in Berlin-Reinickendorf plangemäß abgeschlossen.

Mit den energetischen Modernisierungen gelingt es der GESOBAU, den Wohnkomfort zu verbessern, die Betriebskosten zu senken und die CO₂-Emissionen nachhaltig zu reduzieren. Um die Mieterinteressen bei den Modernisierungsmaßnahmen zu wahren, wurden Modernisierungsbeiräte ins Leben gerufen, die den gesamten Prozess begleiten.

ERNEUERUNG DER HEIZUNGSSYSTEME

Die Erneuerung der Heizsysteme führt zu einem effizienteren Energieverbrauch. Mit zeitgemäßen Heizungen in den Wohnungen lassen sich Komfort und Wohnqualität steigern.

FASSADEN

Die Fassaden werden gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung gedämmt. Farblich wird die Hülle der Umgebung entsprechend gestaltet.

FENSTER

Der Austausch von Fenstern bringt eine energetische Aufwertung. Durch besser isolierte Fenster entweicht weniger Wärme, was zu Energie- und Kosteneinsparungen führt.



KOMMUNIKATION

RAUM NUTZEN

Dem Raum Leben zu geben, bedeutet ihn zu nutzen. Dazu gehört ein generationenübergreifender und vertrauensvoller Austausch zwischen der GESOBAU und den Bewohnern. Die Kommunikation nimmt eine maßgebliche Priorität in der Unternehmensphilosophie ein.



VIERTEL BOX



Seit dem Frühjahr 2014 lädt die VIERTEL BOX am Wilhelmsruher Damm die Bewohner und ihre Gäste zu Veranstaltungen und Ausstellungen ein. Die VIERTEL BOX ist ein lebendiger Treffpunkt der Märker, bei dem der zwischenmenschliche Austausch im Vordergrund steht.

Mit vielen Aktivitäten und einem bunten Programm spricht sie die ganze Familie an. Von Kunstaktionen und Filmabenden bis hin zu Workshops und Kochevents – für jeden ist etwas dabei. Ein Nähcafé und eine Kinder-Künstler-Werkstatt sorgen zusätzlich für Unterhaltung im Märkischen Viertel. Das Team der VIERTEL BOX betreut Jung und Alt und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

MIETERFESTE

Die Mieterfeste der GESOBAU tragen zu einem harmonischen Zusammenleben bei. Sie bieten für alle Generationen Aktivitäten und sind Ausdruck einer lebendigen Gemeinschaft in den Wohngebieten.

50 JAHRE MÄRKISCHES VIERTTEL

Seit einem halben Jahrhundert bietet das Märkische Viertel unterschiedlichen Menschen eine Heimat. Das Viertel bleibt auch in Zukunft ein Ort der Begegnung und des Wohlfühlens.

GESOBAU APP

Mit der GESOBAU App lassen sich rund um die Uhr bequem Mietangelegenheiten klären. Die eingegebenen Daten landen direkt beim zuständigen Ansprechpartner.

LAGEBERICHT DER GESOBAU AG, BERLIN

Das Unternehmen

Geschäftstätigkeit und Organisation

Die GESOBAU bewirtschaftet rund 37.700 eigene Wohnungen, überwiegend im Berliner Norden. Kerngeschäft des Unternehmens ist die Verwaltung von eigenen Wohnungsbeständen sowie der damit verbundenen Gewerbeobjekte.

Mit einem Bilanzgewinn von 15,2 Mio. € konnte die GESOBAU das Geschäftsjahr 2014 erfolgreich abschließen. Die in 2014 getätigten hohen Investitionen wirken sich wertsteigernd auf die Immobilienbestände (122,0 Mio. €) aus.

Das Unternehmen hat im Märkischen Viertel in Berlin-Reinickendorf die größte Modernisierungsmaßnahme in Deutschland, mit dem Schwerpunkt der energetischen Komplettmodernisierung, fortgesetzt.

Ergänzt wird die Strategie der energetischen Komplettmodernisierung künftig durch einen zielgerichteten Wohnungsneubau sowie den gezielten Ankauf von Wohnportfolien. Für insgesamt 872 Wohneinheiten wurden Kaufverträge abgeschlossen. Für drei Projekte mit insgesamt 275 Wohneinheiten erfolgte bereits der Spatenstich. Attraktive Wohnungsbestände mit einem gesunden Mix aus Neu- und Altbauten in nachgefragten Lagen sowie die solide finanzielle Lage der Gesellschaft eröffnen weiterhin Spielräume für eine nachhaltige Entwicklung.

Ankauf von 872 Wohneinheiten

Mitarbeiter

Die GESOBAU beschäftigte zum Bilanzstichtag 269 Mitarbeiter (Vorjahr: 274). Der Frauenanteil lag bei 65,8 % und der Anteil der Schwerbehinderten bei 4,1 %. Mit einer Auszubildendenquote von 12,3 % investiert das Unternehmen zielgerichtet in den Nachwuchs. Am Jahresende 2014 waren 33 Auszubildende und Studenten beschäftigt. Mit einem hohen Engagement in der Ausbildung junger Menschen sichert sich das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften.

Der gesamte Personalaufwand lag aufgrund tariflicher Anpassungen im Geschäftsjahr 2014 mit 15,7 Mio. € um 2,7 % über dem Vorjahresniveau.

Nachhaltigkeit

Wie auch in den Vorjahren waren im Geschäftsjahr 2014 sämtliche Prozesse, Maßnahmen und Initiativen in allen Handlungsfeldern nachhaltig ausgelegt.

Strategisches Sozialmanagement, verantwortungsbewusstes Handeln der eigenen Mitarbeiter sowie ein ausgeprägtes Umweltbewusstsein sind gleichberechtigte Bausteine einer wirtschaftlich erfolgreichen und somit nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens. Die Kunden und auch die interessierte Berliner Öffentlichkeit profitieren in vielfältigster Weise vom Nachhaltigkeitsengagement der GESOBAU. Das Verständnis dafür wurde nunmehr bereits zum vierten Mal in einem Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert.



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

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

Nachhaltige Wertschöpfung

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.

Kein Wechsel in den Organen

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

Beziehungen zum Land Berlin

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

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zum Land Berlin aufgeführten Rechtsgeschäften des Geschäftsjahres 2014 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 2014 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 2014 hinaus wurden im Berichtsjahr keine weiteren Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des Landes Berlin und der mit ihm verbundenen Unternehmen getroffen noch unterlassen.“

Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2014 insgesamt positiv entwickelt. Nach einem dynamischen Start ins Jahr 2014 folgte eine Abschwächung mit anschließender Stagnation im Sommer. Zum Jahresende setzte wieder ein moderater Aufwärtstrend ein. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,5 % verglichen zum Vorjahr und ist damit wieder deutlich mehr gestiegen als in den vergangenen zwei Jahren. Trotz eines weiterhin schwierigen außenpolitischen Umfeldes war Deutschland auch 2014 Exportweltmeister. Die weiterhin bestehende

Unsicherheit der Unternehmen ließ die Investitionsbereitschaft im vergangenen Jahr nur leicht steigen. Die deutsche Wirtschaft konnte 2014 vor allem von seiner starken Binnennachfrage profitieren. Die Bundesbank geht für 2015 von einem Anstieg des BIP um 1,0 % aus und erwartet damit einen geringeren Anstieg als im Vorjahr.

Laut Statistischem Bundesamt waren in 2014 durchschnittlich 42,7 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig, das waren ca. 0,9 % mehr als ein Jahr zuvor. In Berlin stieg die Zahl der Erwerbstätigen sogar um 1,7 % gegenüber dem Vorjahr und damit auf den höchsten Stand seit 2000. Die Arbeitslosenquote in Deutschland blieb mit 6,4 % im Dezember 2014 leicht unter dem Vorjahreswert. Zum Ende des Jahres waren ca. 2,8 Millionen Menschen mit Wohnsitz in Deutschland erwerbslos.

Im Jahr 2014 erreichte der durch die EZB festgelegte Leitzins erneut einen historischen Tiefstand. Seit September 2014 verweilt der Leitzins bei niedrigen 0,05 %, um die Konjunktur in der Eurozone weiter zu stabilisieren und den Geldmarkt mit Wachstum zu beleben.

Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die deutsche Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft. Die Branche wächst seit 2008 um durchschnittlich 2 % pro Jahr.

Eine enorme Herausforderung für die Branche ist die regional differenzierte Bevölkerungsentwicklung. Die teilweise stark abnehmenden Bevölkerungszahlen in vielen ländlichen Gegenden führen zur Stagnation oder Verringerung der dortigen Wohnungsnachfrage. Gleichzeitig verzeichnen viele Großstädte einen Nachfrageüberhang nach Wohnungen, was zu steigenden Wohnungsmieten führt und verstärkte Anreize für Neubaumaßnahmen setzt.

Immobilienwirtschaft ist ein Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft.

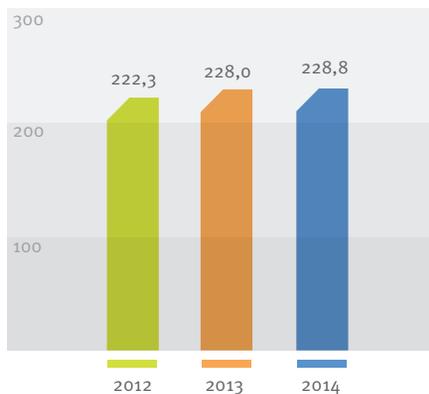
Die Situation der Wohnungswirtschaft in Berlin

Der Berliner Wohnungsmarkt verzeichnete auch 2014 einen weiteren Rückgang des Leerstandes sowie eine anhaltend positive Mietentwicklung. Gründe dafür sind einerseits die demografische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und andererseits die nach wie vor zu niedrige Neubauleistung angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) hat im Dezember 2014 erneut den jährlichen Marktmonitor für das Jahr 2014 veröffentlicht. Demnach stiegen 2013 die Neuvertragsmieten für Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen um 2,1 % auf 5,97 €/m². Damit verlangsamte sich die Preissteigerung bei Neuverträgen zwar, aber die Neuvertragsmietenentwicklung bewegt sich insgesamt weiterhin über dem Niveau der allgemeinen Inflationsrate. Bei den Bestandsmieten gab es 2013 in Berlin bei den BBU-Mitgliedsunternehmen eine Steigerung um 2,7 % auf durchschnittlich 5,30 €/m². Die Mieten in den Wohnanlagen der GESOBAU lagen 2012 und

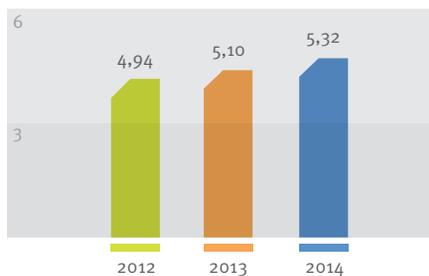
Umsatzerlöse

in Mio. €



Entwicklung der durchschnittlichen Nettomiete

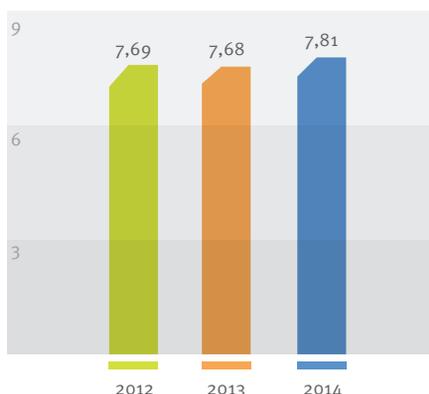
in €/m²/mtl.



Steigerung zum Vorjahr
2012: 2,7%
2013: 3,2%
2014: 4,4%

Entwicklung der durchschnittlichen Bruttomiete

in €/m²/mtl.



Steigerung zum Vorjahr
2012: 1,9%
2013: -0,2%
2014: 1,7%

2013 unter diesem Durchschnittswert und stehen damit für moderate, sozial verträgliche und mietpreisdämpfende Mieten.

Der Nachfrageüberhang an Wohnungen ließ den Leerstand in Berlin auf ein Rekordtief sinken. Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sank der Leerstand in 2013 auf 2,0 % und damit auf den niedrigsten Stand seit Beginn der Erfassung 1995. Als Reaktion auf die gestiegene Wohnungsnachfrage zeigt sich in Berlin ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude. Gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg stiegen die Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude in Berlin bis einschließlich November 2014 um 17,7 % im Vergleich zum Vorjahr.

Geschäftsverlauf

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die GESOBAU einen Bilanzgewinn von 15,2 Mio. €. Der im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2014 geplante Bilanzgewinn wurde um 6,4 Mio. € übererfüllt. Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände, hat sich sehr positiv entwickelt. Dabei haben die Zufriedenheit der Mieter sowie die Reduzierung von Fluktuation und Leerständen eine hohe Priorität. Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände entsprechen der strategischen Ausrichtung und werden auch in Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum sorgen und sich weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Ertragslage

Mieterlöse gestiegen

Der Gesamtumsatz der GESOBAU stieg im Geschäftsjahr 2014 um 0,4 % von 227,9 Mio. € auf 228,8 Mio. €. Dabei konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 2,7 % (+6,0 Mio. €) gesteigert werden, wobei die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens sanken (-5,2 Mio. €).

Die Soll-Mieteinnahmen aus Wohnungen erhöhten sich von 147,3 Mio. € auf 153,8 Mio. €. Die Miete je m² Wohnfläche stieg um 4,4 % auf durchschnittlich 5,32 €/m². Der Anstieg resultiert aus Mietsteigerungen nach Modernisierungen entsprechend der strategischen Ausrichtung, höheren Neuvertragsmieten sowie Mietsteigerungen im Bestand.

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

Der durchschnittliche Wohnungsleerstand konnte um 1,0 %-Punkte gesenkt werden. Er lag im Durchschnitt bei 3,4 %. Die Erlösschmälerungen sind in der Folge erheblich gesunken (-1,8 Mio. €).

Aus dem Verkauf von Immobilien aus dem Umlaufvermögen wurden 0,4 Mio. € an Umsatzerlösen (Vorjahr: 5,7 Mio. €) erzielt. Diese betreffen den Verkauf von nicht betriebsnotwendigen unbebauten Grundstücken.

Sonstige betriebliche Erträge

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 25,9 Mio. € (Vorjahr: 16,3 Mio. €) resultierten im Wesentlichen aus Auflösungen von Rückstellungen, aus der Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungsposten, aus gewährten Tilgungszuschüssen und sonstigen periodenfremden Erträgen.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gesunken

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr um 5,6 % auf 143,9 Mio. € gesunken. Zentrale Ursachen hierfür sind geringere angefallene Betriebskosten sowie Instandsetzungs- und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten. Die anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung blieben annähernd auf dem Vorjahresniveau.

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

Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen

Bei einem stetigen Anstieg der planmäßigen Abschreibungen aufgrund von zu aktivierenden Modernisierungskosten wurden im Berichtsjahr laufende Abschreibungen in Höhe von 27,6 Mio. € (Vorjahr: 26,3 Mio. €) vorgenommen. Darüber hinaus erfolgten gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen im Anlagenbestand.

Sonstige betriebliche Aufwendungen weiter gesunken

Im Geschäftsjahr 2014 verminderte sich der Gesamtbetrag der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 11,1 Mio. € im Vorjahr auf 10,9 Mio. €. Darin enthalten sind die Verwaltungskosten mit 7,7 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Zuführungen zu den Sonstigen Rückstellungen.

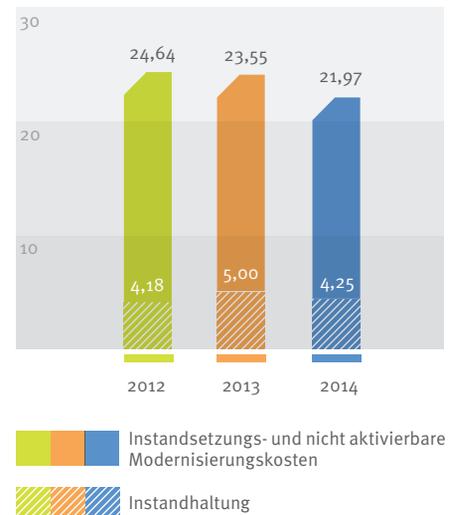
Nettokreditbestand und Zinsaufwand

Der Nettokreditbestand erhöhte sich im Berichtsjahr von 748,5 Mio. € im Vorjahr auf 857,6 Mio. €. Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen die Finanzierung der umfassenden Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie eine Ankaufsförderung von Wohnimmobilien mit Nutzen-/Lastenwechsel zum 1. Januar 2015.

Der Nettozinsaufwand ist im Geschäftsjahr von 26,1 Mio. € auf 24,8 Mio. € gesunken. Darin enthalten sind außerordentliche Abschreibungen auf Disagien in Höhe von 0,3 Mio. € aus KfW-Finanzierungen im Rahmen von Umschuldungen.

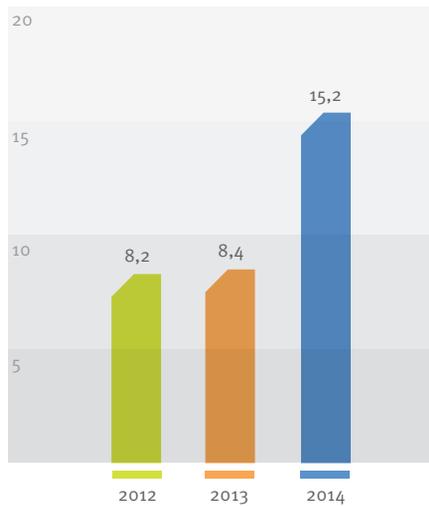
Entwicklung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und nicht aktivierungsfähigen Modernisierungskosten je m² Wohn- und Gewerbefläche

in €/m²/mtl.



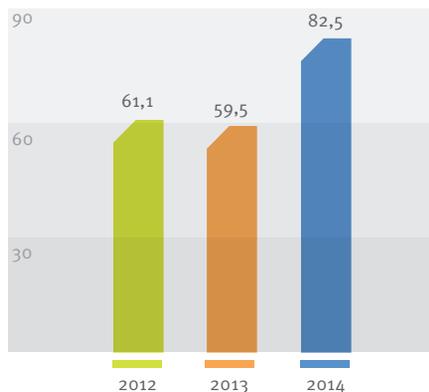
Bilanzgewinn

in Mio. €



EBITDA

in Mio. €



Positiver Bilanzgewinn

Das Jahr 2014 war wiederum von großem wirtschaftlichen Erfolg geprägt. Bei Gesamtinvestitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 163,7 Mio. € steigerte das Unternehmen den Bilanzgewinn auf 15,2 Mio. € gegenüber 8,4 Mio. € im Vorjahr. Die Modernisierung in der Großsiedlung Märkisches Viertel verläuft planmäßig und wird voraussichtlich Ende 2015 abgeschlossen.

EBITDA und Cashflow

Der EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider. Das operative Ergebnis stieg 2014 auf 82,5 Mio. € im Vergleich zu 59,5 Mio. € im Jahr zuvor.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit liegt erheblich über dem Niveau des Vorjahres. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist abermals durch die enormen Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden für den Erwerb von Immobilien Anzahlungen geleistet.

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

Finanzlage

Qualifiziertes Finanzmanagement

Ein aktives Finanzmanagement sichert die jederzeitige Liquidität der Gesellschaft sowie die Bedienung der Darlehen. Die GESOBAU verfügte während des gesamten Geschäftsjahres 2014 über ausreichende Liquidität.

Zur Absicherung von Finanzrisiken bestehen Zinsswapgeschäfte sowie Forward-Geschäfte. Für weitere Informationen wird auf die Angaben im Anhang zu Finanzderivaten verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Darlehen mit einem Volumen von 194,7 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 299 €/m² zum Vorjahresstichtag auf 342 €/m² zum Ende des Jahres 2014.

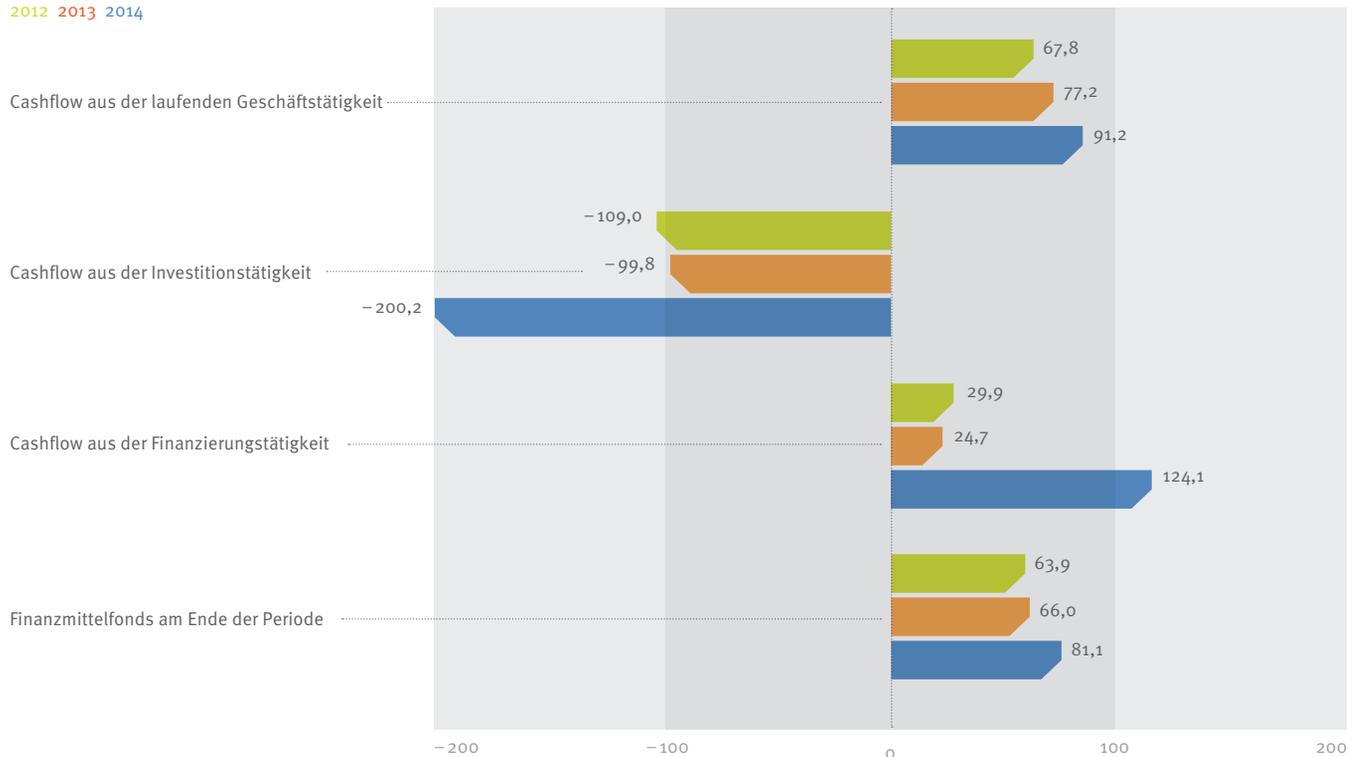
Solide Eigenkapitalausstattung

Die Hauptversammlung beschloss im Geschäftsjahr 2014 den Bilanzgewinn des Jahres 2013 in vollem Umfang den Anderen Gewinnrücklagen zuzuführen. Es wurden der Gesellschaft fünf Grundstücke in das Vermögen eingebracht, welches zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage führte. Darüber hinaus wurde durch Beschluss des Aufsichtsrates, gemäß § 23 Abs. 1 der Satzung der GESOBAU, die Hälfte des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2014 in die Gewinnrücklagen eingestellt. Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich damit auf 326,9 Mio. € (Vorjahr 295,9 Mio. €) erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt mit 21,8 % auf dem Vorjahresniveau.

Cashflow

in Mio. €

2012 2013 2014



Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist um 147,2 Mio. € gestiegen und beträgt 1.499,6 Mio. €. Die Bilanz der GESOBAU entspricht in ihrer Struktur der einer anlagenintensiven Wohnungsgesellschaft.

Stabile Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist mit langfristigem Kapital finanziert. Der Bestand an eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten stieg im Berichtsjahr von 37.681 auf 37.702 Einheiten leicht an.

Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch Anzahlungen auf den Erwerb von Immobilien (102,4 Mio. €) sowie durch Modernisierungsinvestitionen (56,4 Mio. €), denen insbesondere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 27,8 Mio. € entgegenstehen. Im Ergebnis stieg das Anlagevermögen um 135,6 Mio. € auf 1.335,1 Mio. €.

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

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

Immobilienbestand steigt auf 37.702 Einheiten.

Nachtragsbericht

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

Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

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

Aktives Risikomanagement

Laufende Risikoüberwachung ermöglicht sofortiges Reagieren.

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 beziehungsweise den erwarteten Zukunftswerten. Es ist nicht möglich, alle Risiken zu vermeiden, es geht vielmehr darum, im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems, Risiken transparent zu machen und sie möglicher Weise zu quantifizieren, um die Handlungsspielräume und die Wahrnehmung von Chancen zu verbessern.

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

Ein essenzieller Bestandteil der Risikosteuerung ist der regelmäßige Planungsprozess, der sich im Wesentlichen über den Mittelfristzeitraum erstreckt. Das Berichtswesen durch das Controlling stellt dabei einen weiteren zentralen Aspekt der Risikosteuerung dar. Es werden monatlich von allen Plankennziffern die Ist-Größen den Ziel-Größen gegenüber gestellt. Darüber hinaus werden unterjährige 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 interne fortlaufende Prüfung der Zuverlässigkeit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Sie zeigt zudem Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der einzelnen Risikomanagementprozesse auf. Die mit der Jahresabschlussprüfung beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kontrolliert nach § 317 Abs. 4 HGB die Einrichtung und Funktionsfähigkeit des Risikofrüherkennungssystems, das Bestandteil des Risikomanagementsystems ist.

Strategische Risiken der GESOBAU

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

Markt- und Objektrisiken

In Anbetracht der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist auch für die Folgejahre mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes zu rechnen. Der Leerstand wird neben der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung durch sehr unterschiedliche Risikofaktoren wie die Sozialstruktur der Bewohner, die Wohnungsstruktur im Verhältnis zur Nachfrage, der Objektzustand, die Ausstattung und die Höhe der Bruttowarmmiete beeinflusst. Hinzu kommt ggf. ein zeitlich begrenzter, erwünschter Leerstand während der Modernisierung von Wohngebäuden.

In den vergangenen Jahren lag die Preisentwicklung für Betriebskosten deutlich über der allgemeinen Preisentwicklung des harmonisierten Verbraucher-

Modernisierungen ermöglichen Senkung der Betriebskosten für Mieter.

preisindex. Für den Fall, dass sich dieser Trend verstärkt, ist davon auszugehen, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigt. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Mit der Strategie der Komplettmodernisierung ihrer Bestände verfolgt die GESOBAU 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 Gesamtbelastung wird trotz Einsparmaßnahmen für die Mieter in Zukunft weiter anwachsen.

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

Finanzrisiken

Durch Umschuldungen und Prolongationen mit dem Ziel der Zinsverbesserung entstehen für die GESOBAU auch Zinsänderungsrisiken, die durch den Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zu den aktuell günstigen Zinsbedingungen abgesichert werden. Die geplanten Komplettmodernisierungen und Neubaumaßnahmen in den Immobilienbeständen erfordern Neukreditaufnahmen. Dadurch hat das Zinsänderungsrisiko größere Dimensionen als in den früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch das weiterhin moderate Zinsniveau ebenso begrenzt, wie durch den bevorzugten Einsatz zinsgünstiger KfW-Mittel für geplante Neukreditaufnahmen.

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

Betriebsrisiken

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

Gesamtaussage zur Risikosituation

Das Risikomanagement der GESOBAU hat zum Stichtag 31. Dezember 2014 alle Risiken in den Risikokategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft und eine Einschätzung der Erwartungswerte für die zukünftige Risikolage vorgenommen. Nach Überprüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Darüber hinaus sind auch keine Risiken zu identifizieren, die den Fortbestand von Tochterunternehmen gefährden. Für die eingeschätzten Risiken kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Liquidität die jederzeitige kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

Compliance-Management-System

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

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

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Erst-Auditierungsverfahrens nach dem ICG-Standard („Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.“) im Geschäftsjahr 2013 wurde im Jahr 2014 ein Wiederholungsaudit vorgenommen. Wie bereits 2013, wird auch für das Jahr 2014 der GESOBAU AG eine gelungene Implementierung des ICG-zertifizierten Wertemanagements in ihre Geschäftsprozesse testiert.

Rechnungslegungsprozess

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

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

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

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

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

Prognosebericht

2015 Globale Konjunktur nimmt wieder Fahrt auf

Nach Aussage verschiedener Wirtschaftsinstitute wird für das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland für 2015 eine Zuwachsrate von 1,5 % erwartet.

Die deutsche Bauwirtschaft rechnet mit einem Plus von 2,0 % im Jahr 2015. Der Wohnungsbau belebt die Baukonjunktur. Der Umsatz des Wohnungsbaus soll im laufenden Jahr um 3,0 % steigen. Dies zeigen nicht zuletzt die dort teilweise kräftig steigenden Neuvertragsmieten. Einem stärkeren Bauboom stehen die langfristigen demographischen Perspektiven entgegen. Angesichts der verstärkten Wohnungsbauinvestitionen ergibt sich für die Bruttoanlageinvestitionen insgesamt im Jahresdurchschnitt 2014 ein Anstieg um 3,1 %. Für das Jahr 2015 erwarten Wirtschaftsexperten eine Zunahme in Höhe von 1,7 %.

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

Die Berliner Wohnungswirtschaft wird auch in absehbarer Zeit von vier großen Trends geprägt: die demografische Entwicklung, die zunehmende soziale Spreizung der Gesellschaft, die stetig steigenden Anforderungen an Klimaschutz- und Energieeffizienz sowie die wachsende Vielfalt der persönlichen Lebensstile. Diese Trends gilt es aufzugreifen und mit differenzierten Wohnkonzepten auszugestalten. Neben diesen qualitativen Aspekten sind aber auch quantitative Effekte zu berücksichtigen, denn Berlin wächst und braucht neue Wohnungen.

Die anhaltende und im Zuge der dynamischen demografischen Entwicklung eher noch steigende Nachfrage nach Wohnraum für einkommensschwache Haushalte verlangt nach einer vorausschauenden Planung. Einigkeit herrscht bei allen Marktteilnehmern darüber, welche Maßnahmen die Marktgängigkeit von Bestandswohnungen und -häusern am deutlichsten verbessern. Genannt werden energetische Maßnahmen, barrierefreier/seniorengerechter Umbau sowie der Einbau von Aufzügen und neuen Bädern.

Im Jahr 2012 sind die GESOBAU und weitere städtische Wohnungsunternehmen dem Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten beigetreten. Das Land Berlin verfolgt mit Hilfe des Bündnisses das Ziel einer Steuerung des Berliner Wohnungsmarktes. Als wesentliche Maßnahmen sind hier der Wohnungsneubau sowie der Ankauf von mindestens 30.000 Wohnungen bis 2016, die Begrenzung von allgemeinen Mieterhöhungen sowie die Absenkung der Modernisierungsumlage aufzuführen. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte eine Fortentwicklung des Bündnisses zur weiteren Verbesserung des Mieter-

Wohnungsbau belebt die Baukonjunktur.

schutzes für die Mieterinnen und Mieter bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

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

Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

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

Das Unternehmen rechnet für 2015 mit einer Umsatzsteigerung. Auf Basis der Mittelfristplanung geht der Vorstand in den folgenden Jahren weiterhin von stetig steigenden Umsätzen und positiven Jahresergebnissen der GESOBAU aus.

Für die kommenden zwei Jahre sind Investitionen in Höhe von rund 416 Mio. € geplant. Die GESOBAU wird im Mittelfristzeitraum rund 1.500 Wohnungen errichten. Erste Baubeginne erfolgten im Jahr 2014. Das Unternehmen prüft laufend weitere Grundstücke für den Neubau. Dabei werden die Bedürfnisse der Mieter ebenso wie eine langfristige Wertsteigerung der Bestände berücksichtigt. Zur Erweiterung und Optimierung des Portfolios und zur nachhaltigen Ertragssteigerung gehören auch Ankäufe von Wohnportfolien, sofern diese rentabel zu erwerben sind.

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

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

Berlin, 24. Februar 2015

Jörg Franzen

Christian Wilkens

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

Anlage zum Lagebericht

Vorstand und Aufsichtsrat der GESOBAU AG bekennen sich zu den Grundsätzen guter Corporate Governance. Das gesamte Handeln ist auf eine verantwortungsvolle, transparente und nachhaltige Unternehmensführung ausgerichtet. Der Berliner Corporate Governance Kodex in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung wurde in die Satzung und die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes aufgenommen. Vorstand und Aufsichtsrat der GESOBAU erklären, dass dem auf Basis der Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex entwickelten Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 17. Februar 2009 wie folgt entsprochen wird und wurde:

I. Gute Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

II. Vorstand – Wertorientierte Unternehmensführung

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

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

Eine Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2014 über eine variable Zielantienne wurde im Aufsichtsrat diskutiert und am 12. Dezember 2013 mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung abgeschlossen; eine Anpassung erfolgte am 27. März 2014. Die Vergütung wurde unter Beachtung der Aufgaben und Leistungen der einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung, der aktuellen und erwarteten wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und durch Branchen- und Umfeldvergleiche festgelegt; bei der Festlegung der Vergütungen waren andere Bezüge nicht zu berücksichtigen. Über die Vergütungsregelungen hat der Aufsichtsrat im Plenum beraten und entschieden, sie unterliegen seiner regelmäßigen Überprüfung. Die Gesamtbezüge werden im Anhang zum Jahresabschluss jeweils einzeln ausgewiesen.

III. Proaktiver Aufsichtsrat

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

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

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsleitung hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden, es wurden u. a. die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung, Auswirkungen des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ und des Mietrechtsnovellierungsgesetzes auf Wohnungsmieten, das Risikomanagement, die Restrukturierung von Beteiligungsgesellschaften, die Modernisierung großer Teile des Wohnungsbestandes, Ankäufe von unbebauten Grundstücken und Wohnanlagen in Berlin, der Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand, die Wohnungsneuförderung in Berlin sowie Finanzierungsfragen beraten. Die Geschäfts-

leitung hat den Aufsichtsratsvorsitzenden fortlaufend über besondere Ereignisse unterrichtet.

Es hat eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung stattgefunden. Mittels Umlaufverfahren hat der Aufsichtsrat über den Corporate Governance Bericht der GESOBAU für das Geschäftsjahr 2013 sowie über den Ankauf eines projektierten Neubauvorhabens beschlossen.

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

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

Die einzelnen Vergütungen ergeben sich aus dem Anhang zum Jahresabschluss. Sonderleistungen wurden nicht gezahlt. Der Aufsichtsrat hat die zwischen ihm und der Geschäftsleitung beabsichtigte jährliche Zielvereinbarung dem Gesellschafter zur Beurteilung vorgelegt.

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

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner letzten Sitzung im Geschäftsjahr 2014 mit der Effizienz seiner Tätigkeit befasst. Es waren nach seinen Feststellungen keine Ereignisse zu verzeichnen, die eine eingeschränkte Effizienz erkennen lassen.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

Personalausschuss
Vorsitzender: Dr. Horst Föhr

Finanz- und Grundstücksausschuss
Vorsitzender: Rolf-Dieter Schippers

IV. Keine Interessenkonflikte

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

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

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

zur Zustimmung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat keine auf Einzelfälle bezogenen Verfahrensregelungen für Geschäfte mit dem Unternehmen erlassen.

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

- BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH (Mitglied des Aufsichtsrates)
- Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) (Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands)
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (Mitglied des Verbandsausschusses, Mitglied des Arbeitsausschusses)
- Berliner Wasserbetriebe (BWB) Anstalt des öffentlichen Rechts (Mitglied des Beirates)

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

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Ersatzdelegierter)
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin (Mitglied der Vollversammlung, Mitglied des Ausschusses Umwelt und Energie sowie Mitglied des Lenkungsausschusses Bildungsprojekte)

Dem Aufsichtsratsvorsitzenden sind diese Nebentätigkeiten zur Zustimmung vorgelegt worden.

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

V. Transparenz gewährleistet

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



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

VI. Rechnungslegung vollständig und fristgerecht

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

VII. Abschlussprüfer unabhängig

Der Aufsichtsrat hat vom Abschlussprüfer die Erklärung erhalten, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen – auch nicht mit Organen des Abschlussprüfers – und dem Unternehmen /seinen Organmitgliedern bestanden; an der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe bzw. der Prüfungsleiter bestanden keine Zweifel. Der Abschlussprüfer ist aufgefordert worden, den Vorsitzenden des Finanz- und Grundstücksausschusses bei Vorliegen möglicher Befangenheitsgründe unverzüglich zu unterrichten; der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

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

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

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

JAHRESABSCHLUSS DER GESOBAU AG

Bilanz der GESOBAU AG

Zum 31. Dezember 2014

Aktiva	Anhang	2014 in T€	2013 in T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		24	85
II. Sachanlagen	[1]		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		1.082.326	1.023.923
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		10.738	11.093
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		13.940	12.200
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		1.967	1.967
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		633	863
6. Anlagen im Bau		51.971	79.825
7. Bauvorbereitungskosten		2.554	744
8. Geleistete Anzahlungen		102.489	77
		1.266.617	1.130.691
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	[2]	1.831	1.831
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		2.550	2.850
3. Beteiligungen	[3]	60.382	60.422
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.186	1.186
5. Sonstige Ausleihungen	[4]	2.556	2.525
		68.505	68.814
Summe Anlagevermögen		1.335.147	1.199.590
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten		5.678	5.958
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten		0	0
3. Unfertige Leistungen		69.426	72.201
4. Andere Vorräte		299	339
		75.403	78.498
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	[5]	886	1.414
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	[6]	398	671
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		4	3
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.654	1.783
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	[7]	160	150
6. Sonstige Vermögensgegenstände	[8]	2.810	1.641
		5.913	5.662
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		81.067	66.013
Summe Umlaufvermögen		162.383	150.173
C. Rechnungsabgrenzungsposten	[9]	2.106	2.684
Bilanzsumme		1.499.636	1.352.447

Passiva	Anhang	2014 in T€	2013 in T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	[10]	78.265	78.265
II. Kapitalrücklage	[11]	47.931	47.161
III. Gewinnrücklagen	[12]		
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		56.189	32.800
3. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		83.210	83.210
		185.508	162.119
IV. Bilanzgewinn		15.228	8.389
Summe Eigenkapital		326.933	295.935
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		106	0
2. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	[13]	2.192	2.188
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	[14]	93.796	113.797
4. Sonstige Rückstellungen	[15]	25.708	22.488
Summe Rückstellungen		121.802	138.473
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	[16]	937.012	812.894
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	[17]	1.618	1.620
3. Erhaltene Anzahlungen		77.047	76.722
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.296	4.514
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		8	8
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16.709	15.687
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	[18]	0	480
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 290 T€ (31.12.2013: 306 T€) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0 T€ (31.12.2013: 0 T€)		604	664
Summe Verbindlichkeiten		1.037.293	912.589
D. Rechnungsabgrenzungsposten		13.608	5.450
Bilanzsumme		1.499.636	1.352.447

Gewinn- und Verlustrechnung der GESOBAU AG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

	Anhang	2014	2013
		in T€	in T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	[19]	227.992	222.034
b) aus Verkauf von Grundstücken		422	5.657
c) aus Betreuungstätigkeit		337	257
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1	1
Summe		228.752	227.949
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	[20]	3.033	6.487
3. Sonstige betriebliche Erträge	[21]	25.927	16.271
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	[22]	143.918	152.504
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		24	1
Summe		143.941	152.505
5. Personalaufwand	[23]		
a) Löhne und Gehälter		12.405	12.168
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 1.085 T€ (Vorjahr: 992 T€)		3.277	3.095
Summe		15.682	15.263
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	[24]	27.760	26.441
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	[25]	10.908	11.127
8. Erträge aus Beteiligungen		0	11
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.647	1.943
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		139	164
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsungen: 0 T€ (Vorjahr: 69 T€)		1.588	1.901
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0	10
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	[26]	0	5
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: 228 T€ (Vorjahr: 257 T€)		26.394	28.011
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		30.336	8.390
16. Sonstige Steuern		108	1
17. Jahresüberschuss		30.228	8.389
18. Gewinnvortrag		8.389	8.188
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in andere Gewinnrücklagen		23.389	8.188
20. Bilanzgewinn		15.228	8.389

Kapitalflussrechnung der GESOBAU AG

	2014	2013
	in T€	in T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis vor Gewinnverwendung	30.228	8.389
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	27.760	26.451
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	- 370	- 1.981
Abnahme der Rückstellungen	- 16.671	- 12.502
Zunahme der Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBiG	0	0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	727	1.484
Gewinn aus Anlageabgängen	- 216	- 832
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	2.805	8.880
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	46.905	47.352
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	91.168	77.242
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	698	1.121
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 162.964	- 51.674
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen	- 38.408	- 49.886
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 3	- 55
Einzahlungen aus Tilgung von Darlehen des Finanzanlagevermögens	406	978
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		
Erwerb Beteiligungen	0	- 528
Übrige Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	40	218
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 200.231	- 99.827
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	194.749	73.161
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten		
planmäßige Tilgung	- 48.212	- 35.357
außerplanmäßige Tilgung	- 22.420	- 13.066
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	124.117	24.738
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1–3)	15.054	2.153
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	66.013	63.859
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	81.066	66.013

Entwicklung des Anlagevermögens der GESOBAU AG

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten						31.12.2014	Kumuliert 31.12.2013
	31.12.2013	Korrektur nach § 36 DMBilG	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Um- gliederung aus dem UV		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.603		3	-121			2.485	2.518
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.716.069		9.744	-873	75.083		1.800.023	692.147
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.369						21.369	10.276
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.307		2.147	-1.111	96		20.439	7.106
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.956						2.956	990
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.864		295	-1.378			2.781	3.001
Anlagen im Bau	79.825		47.310		-75.164		51.971	0
Bauvorbereitungskosten	744		1.810				2.554	0
Geleistete Anzahlungen	77		102.427		-15		102.489	0
Summe Sachanlagen	1.844.211	0	163.733	-3.362	0	0	2.004.582	713.520
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.831						1.831	0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.850			-300			2.550	0
Beteiligungen	60.446		-40				60.406	24
Ausleihungen an beteiligte Unternehmen	1.186						1.186	0
Sonstige Ausleihungen	5.881		138	-106			5.913	3.356
Summe Finanzanlagen	72.194	0	98	-406	0	0	71.886	3.380
Anlagevermögen	1.919.008	0	163.834	-3.889	0	0	2.078.953	719.418

Korrektur nach § 36 DMBilG	Abschreibungen					Um- gliederung aus dem UV	Kumuliert		
	Zugänge	Abgänge	Zu- schreibung	Um- buchungen	31.12.2014		31.12.2014	31.12.2013	
	64	-121				2.461	24	85	
	26.751	-831	-370			717.697	1.082.326	1.023.922	
	355					10.631	10.738	11.093	
	126	-733				6.499	13.940	12.201	
						990	1.966	1.966	
	463	-1.315				2.149	632	863	
						0	51.971	79.825	
						0	2.554	744	
						0	102.489	77	
0	27.695	-2.879	-370	0	0	737.966	1.266.616	1.130.691	
						0	1.831	1.831	
						0	2.550	2.850	
						24	60.382	60.422	
						0	1.186	1.186	
						3.356	2.557	2.525	
0	0	0	0	0	0	3.380	68.506	68.814	
0	27.759	-3.000	-370	0	0	743.807	1.335.146	1.199.590	

Anhang des Jahresabschlusses 2014

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

I. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB vorgenommen, sofern zum Abschlussstichtag eine voraussichtlich dauernde Wertminderung zu erkennen war. Darüber hinaus wurden bei Immobilien des Anlagevermögens Zuschreibungen gemäß § 280 Abs. 1 HGB in den Fällen vorgenommen, in denen in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen getätigt wurden und die Gründe für die dauernde Wertminderung im Geschäftsjahr 2014 entfallen sind.

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

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

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

Finanzanlagen

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

II. Umlaufvermögen

Verkaufsgrundstücke

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

Unfertige Leistungen

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

Forderungen

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

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

Latente Steuern

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

Die Differenzen zwischen der Handels- und Steuerbilanz bei den aufgeführten 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:

	2014
zum 31.12.2014	in T€
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:	
Verbindlichkeiten	6.524
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:	
Grundstücke mit Wohnbauten	239.889
Sonstiges Sachanlagevermögen	17.212
Finanzanlagen	10
Umlaufvermögen	95
Rückstellungen	31.674
Verbindlichkeiten	602
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	217.476
Latente Steueransprüche netto	500.434

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,175 % zugrunde gelegt. Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 823,9 Mio. € und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 606,9 Mio. € wurden latente Steueransprüche berücksichtigt, für die eine Steuerentlastung innerhalb von fünf Jahren nicht erwartet wird. Darüber hinaus wird auch für den aktivischen Überhang der latenten Steuern (Steueranspruch) eine Steuerentlastung innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht erwartet.

III. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

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

	31.12.2014	31.12.2013
Abzinsungsfaktor (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	4,54	4,89
Rententrend %	1,75	1,75
Rechnungsmäßiges Endalter	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 1. Januar 2010 gebildet wurden, Gebrauch gemacht.

IV. Verbindlichkeiten

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

V. Rechnungsabgrenzungsposten

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

VI. Sonstiges

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

[1] Sachanlagevermögen

Die Gesamtinvestitionen in das Sachanlagevermögen erhöhten sich 2014 auf 163,8 Mio. € (Vorjahr: 51,7 Mio. €). Davon betreffen 56,4 Mio. € umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Immobilienbestand der Gesellschaft (Vorjahr: 49,9 Mio. €). Für den Erwerb von Immobilien wurden in Höhe von 102,4 Mio. € Anzahlungen geleistet, bei denen der Nutzen-/Lastenwechsel zu einem späteren Zeitpunkt stattfindet. Für geplante Neubaumaßnahmen wurden 1,8 Mio. € aufgewendet (Vorjahr: 0,6 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2014 wurden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen sowie Zuschreibungen entsprechend § 280 Abs. 1 HGB in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Sachanlagen vorgenommen.

[2] Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Gesellschaft hält Anteile an verbundenen Unternehmen wie folgt:

Unternehmen	Anteile am Kapital	Stammkapital	Gewinnabführung 2014 an die GESOBAU AG
	in %	T€	T€
aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH	100	1.300	1.535
berlinwohnen Hausmeister GmbH	100	25	88
GESOBAU Geschäftsführung GmbH	100	25	33

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

[3] Beteiligungen

Die GESOBAU ist zu 47,45 % an der GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin (GEDE Wohnen) beteiligt. Zum 31. Dezember 2014 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 77,3 Mio. € (Vorjahr: 77,4 Mio. €). Die GEDE Wohnen weist für das Jahr 2014 ein Jahresergebnis von 23,8 Mio. € aus.

Darüber hinaus hält die GESOBAU 47,45 % der Anteile an der GEDE Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt 2,0 T€.

[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 2014 bestehen Forderungen aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013 in Höhe von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €). Davon haben 45,6 T€ (Vorjahr: 57,0 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 63,4 % (Vorjahr: 51,7 %) wertberichtigt.

[6] Forderungen aus Verkauf von Grundstücken

Am Bilanzstichtag bestehen Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,7 Mio. €), die vollständig auf Notaranderkonten hinterlegt sind.

[7] Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

In Vorjahren wurde ein Darlehen an eine Fondsgesellschaft ausgereicht. Dieses erfolgte unverzinslich. Es besteht eine Tilgungsaussetzung bis zum Jahr 2015. Die Forderung hat einen Nominalwert von 2,2 Mio. €.

[8] Sonstige Vermögensgegenstände

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

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

[9] Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß §268 (6) aktivierte Disagien sowie Bearbeitungsgebühren ausgewiesen. Diese werden über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear abgeschrieben.

[10] Gezeichnetes Kapital

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

[11] Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert aus der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken in den Ortsteilen Wedding und Wilmersdorf sowie aus Schwesternwohnanlagen durch den Gesellschafter. Für einen Teil der Bestände bestehen Rückauffassungsvormerkungen zu Gunsten des Landes Berlin, sofern diese Grundstücke für einen öffentlichen Zweck in Anspruch genommen werden sollen; bei Schwesternwohnanlagen darüber hinaus, wenn diese überwiegend durch Einrichtungen des Landes Berlin genutzt werden sollen. Im Geschäftsjahr 2014 wurden gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 12. Dezember 2013 fünf Grundstücke mit einem Wert von 0,8 Mio. € durch den Alleingesellschafter in das Vermögen der Gesellschaft eingebracht.

[12] Gewinnrücklagen

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 27. März 2014 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 den Anderen Gewinnrücklagen zugeführt. Darüber hinaus wurde durch Beschluss des Aufsichtsrates, gemäß § 23 Abs. 1 der Satzung der GESOBAU, die Hälfte des Jahresüberschusses in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

[13] Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

[14] Rückstellung für Bauinstandhaltung

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde im Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 20,0 Mio. € (Vorjahr: 8,4 Mio. €) in Anspruch genommen.

[15] Sonstige Rückstellungen

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen	2014	2013
	in T€	in T€
Ausstehende Rechnungen	7.852	5.803
Unterlassene Instandhaltungen	4.364	3.554
Sonstige Verpflichtungen gegenüber Fondsgesellschaften	3.688	3.534
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.248	2.954
Risiken aus Grundstücksgeschäften	2.324	2.336
Sonstige Personalrückstellungen	1.896	1.793
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	1.204	1.523
Übrige	1.132	991
Gesamt	25.708	22.488

Die gesamten Rückstellungen betragen 121,8 Mio. €, davon haben 33,5 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

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

[16] Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2014 937,0 Mio. €. Hiervon sind 886,5 Mio. € durch Grundpfandrechte und 50,5 Mio. € durch Landesbürgschaften besichert. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Aufwendungsdarlehen in Höhe von 0,5 Mio. € mit dem Barwert ausgewiesen. 894,1 Mio. € haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr; 42,9 Mio. € haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,40 % und 5,69 % (durchschnittlich 2,75 %).

[17] Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

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

[18] Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus dem Vorjahr wurden ausgeglichen.

Verbindlichkeitspiegel

Die Fälligkeitsstruktur stellt die Fristigkeit der Verbindlichkeiten dar.

Verbindlichkeitspiegel	Gesamt	mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu einem Jahr	einem Jahr bis zu fünf Jahren	mehr als fünf Jahren
	in T€	in T€	in T€	in T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	937.012 (812.894)	42.878 (43.417)	186.117 (169.306)	708.016 (600.170)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.618 (1.620)	1.618 (1.619)	0 (1)	0 (0)
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	77.047 (76.722)	77.047 (76.722)	0 (0)	0 (0)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	4.296 (4.514)	4.296 (4.514)	0 (0)	0 (0)
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	8 (8)	8 (8)	0 (0)	0 (0)
6. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen (Vorjahr)	16.709 (15.687)	15.102 (13.851)	1.582 (1.800)	24 (36)
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	0 (480)	0 (480)	0 (0)	0 (0)
8. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	604 (664)	604 (664)	0 (0)	0 (0)
Gesamt (Vorjahr)	1.037.293 (912.589)	141.552 (141.276)	187.700 (171.106)	708.040 (600.206)

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**[19] Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung**

Die GESOBAU erzielt Umsatzerlöse überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die durchschnittlichen Sollmieten für Wohnungen konnten im Jahresverlauf von 5,10 €/m²/mtl. auf 5,32 €/m²/mtl. gesteigert werden. Grundlage für die realisierten Mietsteigerungen sind insbesondere Modernisierungsumlagen im Zuge der Komplettmodernisierungen, höhere Neuvertragsmieten sowie planmäßige Mieterhöhungen.

[20] Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen beinhalten überwiegend die noch nicht mit Mietern abgerechneten Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2014 als Bestandserhöhungen, die abgerechneten Betriebskosten des Vorjahres wirken bestandsmindernd.

[21] Sonstige betriebliche Erträge

Unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 25,9 Mio. € werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 24,0 Mio. € (Vorjahr: 12,9 Mio. €) ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung mit 20,0 Mio. € (Vorjahr: 8,3 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (1,1 Mio. €) und Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,5 Mio. €). Die periodenbezogenen sonstigen Erträge betreffen Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €), Buchgewinne aus der Veräußerung von Anlagevermögen in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €) sowie 1,2 Mio. € übrige sonstige Erträge.

[22] Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

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

[23] Personalaufwendungen

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

[24] Abschreibungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von 27,6 Mio. € (Vorjahr: 26,3 Mio. €) angefallen. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen.

[25] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 10,9 Mio. € beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 2,2 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €). Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und durch Zuführungen zu Rückstellungen beeinflusst. Darüber hinaus sind die Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.

[26] Sonstige Steuern

In den sonstigen Steuern sind 106 T€ Zuführungen zu Steuerrückstellungen für Umsatzsteuernachzahlungen enthalten.

E. Außerbilanzielle Geschäfte und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Bezugsverpflichtungen

Der Vattenfall Europe Wärme AG wurde Ende der 1960er Jahre zur Finanzierung der Herstellung eines Fernheizverteilungsnetzes im Märkischen Viertel ein unverzinsliches Darlehen über 7.783 T€ mit einer Laufzeit bis 2065 gewährt und gleichzeitig ein Erbbaurechtsvertrag über Grundstücksflächen im Märkischen Viertel zwecks Errichtung eines Fernheizwerkes sowie ein Wärmelieferungsvertrag mit entsprechenden Laufzeiten abgeschlossen. Der Wärmelieferungsvertrag wurde im Geschäftsjahr 2012 angepasst. Der Vertrag läuft nunmehr bis zum 31. Dezember 2020. Er verlängert sich jeweils um 10 Jahre, sofern der Vertrag nicht neun Monate vor Ablauf von einem der Vertragspartner gekündigt wird. Die Zahlungen für Wärmelieferungen aus diesem Vertrag beliefen sich in 2014 auf 12,7 Mio. € (Vorjahr: 14,6 Mio. €). Die sich aus dem Vertrag ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden als Betriebskosten weiterverrechnet.

Haftungsverhältnisse

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

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

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

Die Fonds konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus den Fondsbeteiligungen wird als gering eingeschätzt.

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2014 19,6 Mio. € (Vorjahr: 17,8 Mio. €) und wurden vom übrigen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

Angabe zu Finanzderivaten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bestehen Zinsswapgeschäfte mit einem Gesamtvolumen von 18,9 Mio. €, denen entsprechende Grundgeschäfte gegenüber stehen, so dass Bewertungseinheiten gebildet werden konnten. Darüber hinaus bestehen zwei Forwardswapgeschäfte über 43,0 Mio. € (Laufzeiten von 2020 bis 2035), die für die nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist geplante Prolongation von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten zur zukünftigen Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen wurden. Für diese Forwardswapgeschäfte wurden ebenfalls Bewertungseinheiten gebildet. Die Ermittlung des Marktwertes der Finanzderivate erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis der Mark-to-Market-Methode anhand marktüblicher Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente.

Grundgeschäft/ Sicherungsinstrument	Risiko/Art der Bewertungseinheit	einbezogener Betrag zum Stichtag	Nominalwert (Laufzeit mehr als fünf Jahre)	Sicherungsinstrument/ Höhe des abgesicher- ten Risikos (Marktwert)
		in €	in €	in €
Darlehensverbindlichkeiten/ Zinsswap	Zinsänderungsrisiko/ MicroHedge	18.882.533	41.582.729	-3.448.836
mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartete Darlehensprolongation/ Forwardswap	Zinsänderungsrisiko/ MicroHedge	—	43.000.000	-6.477.884

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

F. Sonstige Angaben

Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen des Jahres 2014 beträgt 108,5 T€.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge im Rahmen der umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 70,6 Mio. € ist durch zugesagte Kredite abgedeckt.

Die GESOBAU bedient sich zur Erfüllung ihrer Zusage auf Alters- und Hinterbliebenenversorgung der VBL-Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als Zusatzversorgungskasse. Die VBL, als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, gewährt den Arbeitnehmern der beteiligten Arbeitgeber im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung gegen Zahlung einer Umlage durch die GESOBAU. Darüber hinaus zahlt die GESOBAU ein Sanierungsgeld, um den zusätzlichen Mittelbedarf der VBL zur Finanzierung der vor dem 01. Januar 2002 begründeten Ansprüche abzudecken. Die Sanierungsgelder sind Bestandteil der Umlagenfinanzierung und werden deshalb in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, für das sie erhoben werden. Aufgrund der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externen Träger besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung, für die das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB gilt. Die Höhe einer möglichen Subsidiärhaftung der GESOBAU ist gegenwärtig nicht verlässlich ermittelbar. Der derzeitige Umlagensatz West beträgt 8,26 % bei einer Summe der umlagepflichtigen Gehälter von 7,1 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Sanierungsentgelt in Höhe von 125,0 T€ gezahlt.

Organe der Gesellschaft

Vorstand

Mitglieder des Vorstandes

Jörg Franzen

Kaufmann

Erste Bestellung ab dem 15. Februar 2006

Bestellt bis zum 14. Februar 2019

Vorsitzender des Vorstandes

Christian Wilkens

Kaufmann

Erste Bestellung ab dem 01. August 2008

Bestellt bis zum 31. Juli 2019

Vorstand

Bezüge

Die Bezüge des Vorstandes beliefen sich im Berichtszeitraum auf 542,7 T€ (Vorjahr: 555,5 T€).

Bezüge des Vorstandes in T€	Jörg Franzen	Christian Wilkens
Grundvergütung	170,0	150,0
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2013	72,5	61,3
Leistungen der Altersversorgung	25,5	22,5
Geldwerter Vorteil aus KfZ-Nutzung	11,1	8,5
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0,2	0,2
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	10,8	10,1
Summe	290,1	252,6

An frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 211,7 T€ (Vorjahr: 208,6 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 215,7 T€ (Vorjahr: 155,3 T€), inkl. Zinsanteil, zugeführt. Sie betragen zum 31. Dezember 2014 2.192,4 T€ (Vorjahr: 2.188,4 T€).

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

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates

Thomas Brand

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 26. Juni 2003

Leitender Senatsrat bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin

Andrea Emer

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 12. Juli 2000

Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

Kaufmännische Angestellte, Berlin

Dr. Horst Föhr

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 10. April 2003

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Rechtsanwalt, Berlin

Birgit Galley

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010

Geschäftsführerin der Forensic Management GmbH, Berlin

Weitere Aufsichtsratsmandate:

Vorsitzende des Aufsichtsrates der nordlicht

Wohnungsgenossenschaft eG,

Vorsitzende des Aufsichtsrates der horizont

Wohnungsgenossenschaft eG

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010

Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

Vorstandsvorsitzende der empirica AG, Berlin

Karin Müller

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010

Abteilungsleiterin Finanzierung bei der SAGA-GWG,

Hamburg

Rolf-Dieter Schippers

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010

Referatsleiter bei der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

Weitere Aufsichtsratsmandate:

BCIA Berliner Gesellschaft zum Controlling

der Immobilien-Altrisiken mbH, Berlin

GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

GKL Gemeinsame Klassenlotterie der Länder – Anstalt
des öffentlichen Rechts, Hamburg

IWF Wissen und Medien gGmbH i. L., Göttingen

Anja Scholze

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

Ramona Senier

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

Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten 43,3 T€ (Vorjahr: 40,3 T€) an Sitzungsgeldern und festen Vergütungen, die sich wie folgt aufgliedern:

Bezüge des Aufsichtsrates	in €
Dr. Horst Föhr	8.092,00
Rolf-Dieter Schippers	5.700,00
Birgit Galley	4.938,50
Andrea Emer	4.650,00
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier	4.350,00
Thomas Brand	4.150,00
Ramona Senier	4.000,00
Anja Scholze	3.700,00
Karin Müller	3.700,00

Gesellschafter

Land Berlin (100 %)

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten

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

Berlin, 24. Februar 2015
GESOBAU AG



Jörg Franzen



Christian Wilkens

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GESOBAU AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Prüfung umfasst nicht die inhaltliche Prüfung der Anlage zum Lagebericht „Erklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der GESOBAU AG“ zur Corporate Governance. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Berlin, 25. Februar 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schepers Breske
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

Herausgeber

GESOBAU AG
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin

Telefon 030 40 73-0
Telefax 030 40 73-1358

www.gesobau.de
info@gesobau.de

Konzeption und Gestaltung

Embassy Partnerschaft, Berlin

Fotos

Gudrun Senger, Berlin
Illing & Vossbeck Fotografie, Berlin
ARGE thoma architekten
kummer.lubk.partner, Berlin



ClimatePartner[®]
klimaneutral

Druck | ID: 53160-1502-1005

