

# BERLIN GESTALTEN

GESCHÄFTSBERICHT 2015

## DIE GESOBAU AUF EINEN BLICK

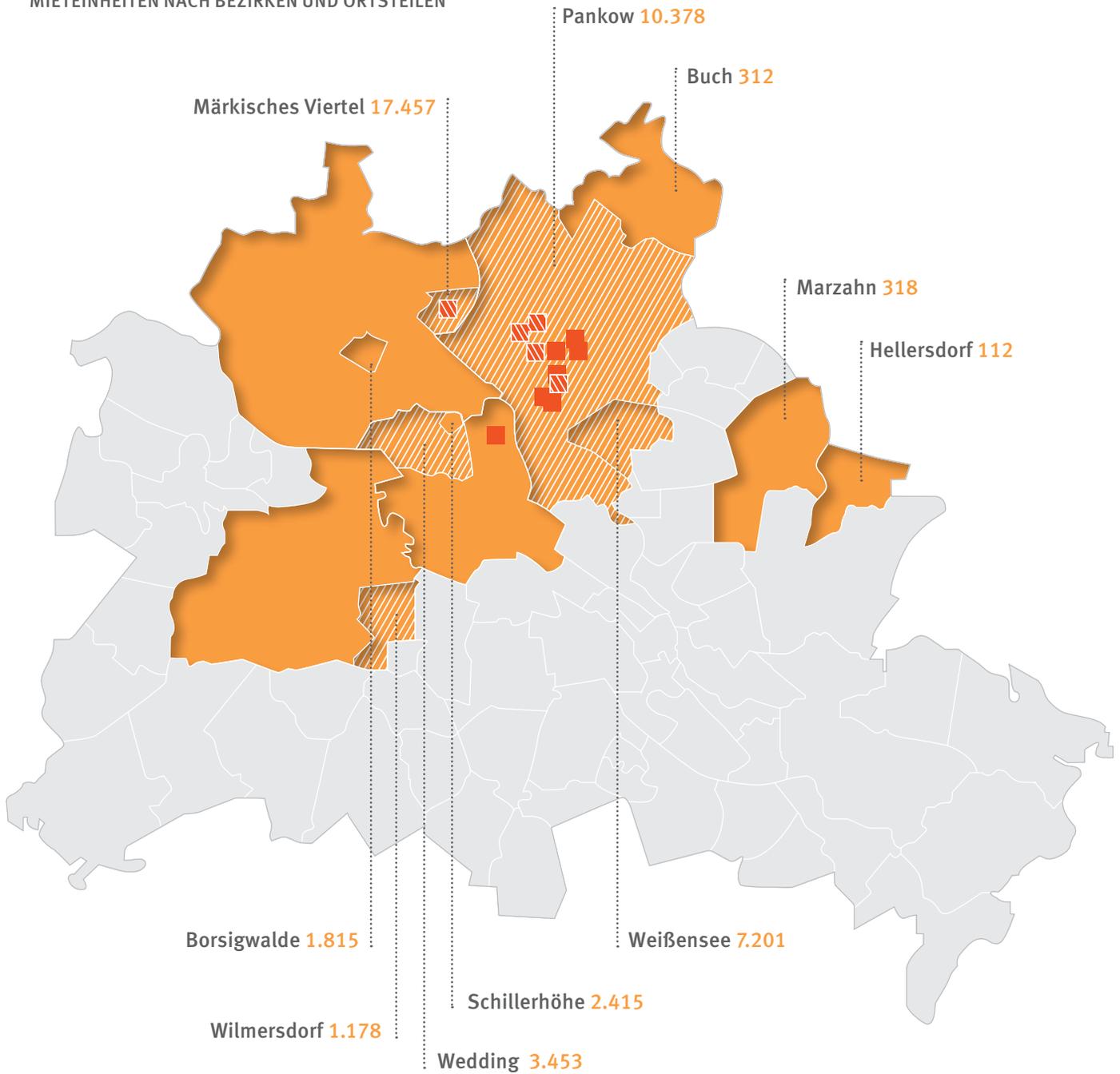
		2015	2014
Umsatzerlöse	Mio. €	232,8	228,8
Verwaltete eigene Mieteinheiten	Anzahl	44.639	43.301
Operatives Ergebnis (EBIT)	Mio. €	101,8	53,4
Bilanzgewinn	Mio. €	38,4	15,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	76,1	91,2
Anlagevermögen	Mio. €	1.489,9	1.335,2
Eigenkapital	Mio. €	406,2	326,9
Eigenkapitalquote	in %	24,9	21,8
Bilanzsumme	Mio. €	1.631,0	1.499,6
Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	287	269



# INHALT

4	<b>BERLIN GESTALTEN</b> INTERVIEW MIT DEM VORSTAND UND DER VORSITZENDEN DES AUFSICHTSRATES
9	<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>
13	Gremien des Aufsichtsrates
14	<b>NEUBAU</b>
16	<b>MODERNISIERUNG</b>
18	<b>LEBENSQUALITÄT</b>
20	<b>LAGEBERICHT DER GESOBAU AG</b>
20	Das Unternehmen
23	Rahmenbedingungen
24	Geschäftsverlauf
28	Nachtragsbericht
28	Risiko- und Chancenbericht
33	Prognosebericht
36	<b>CORPORATE GOVERNANCE KODEX DER GESOBAU AG</b> Anlage zum Lagebericht
38	<b>JAHRESABSCHLUSS DER GESOBAU AG</b>
38	Bilanz
40	Gewinn- und Verlustrechnung
41	Kapitalflussrechnung
42	Entwicklung des Anlagevermögens
44	Anhang
59	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
60	Mehrjahresübersicht
61	Impressum

MIETEINHEITEN NACH BEZIRKEN UND ORTSTEILEN



**NEUBAU**

Offensive für neuen Wohnraum: Durch Baulückenschlüsse und Neubau schafft die GESOBAU moderne Wohnungen in Berlin. Mit intelligenter Planung verwirklicht sie bezahlbaren Wohnraum.

Seite 14

**MODERNISIERUNG**

Nachhaltigkeit umsetzen im Dialog mit den Bewohnern: Mit durchdachten Modernisierungskonzepten verbessert die GESOBAU den Wohnkomfort, entlastet die Umwelt und senkt die Betriebskosten.

Seite 16

**LEBENSQUALITÄT**

Offene Kieze für alle: Mit abwechslungsreichen und bunten Angeboten fördert die GESOBAU das gemeinschaftliche Miteinander in den Quartieren. Generationsübergreifende Harmonie ist Ausdruck gelebter Lebensqualität.

Seite 18



# BERLIN GESTALTEN

## INTERVIEW MIT VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

### Die GESOBAU ist weiter auf Erfolgskurs: Ausweitung des Immobilienbestandes und hervorragendes Ergebnis im Jahr 2015. Wie sieht Ihr Resümee aus?

**Jörg Franzen:** Die GESOBAU ist im Jahr 2015 wiederum sehr profitabel gewachsen. Im Rahmen unserer Neubauoffensive befinden sich mehr als 6.900 Wohnungen in den unterschiedlichen Stufen des Neubaus. Durch Neubau und Zukäufe von Bestandsimmobilien konnten wir 2015 unseren Wohnungsbestand in lebenswerten und attraktiven Quartieren um rund 1.000 Wohnungen erweitern. Annähernd 2.200 energetisch komplett modernisierte Wohnungen haben wir an unsere Mieter übergeben. Das Highlight dabei: Die Komplettmodernisierung von 13.500 Wohnungen im Märkischen Viertel wurde nach acht Jahren fristgerecht abgeschlossen. Die Modernisierung konnten wir für die Bewohner annähernd warmmietenneutral gestalten.

Leitlinie bei all unserem Handeln ist, die Mieten auf einem bezahlbaren Niveau zu halten und für die Berliner weiterhin günstigen Wohnraum zu ermöglichen. Mit einem attraktiven und wettbewerbsfähigen Produktangebot haben wir einen Bilanzgewinn von 38,4 Mio. € erwirtschaftet; die Eigenkapitalquote steigt dadurch auf 24,9%. Unser Dank gilt dabei besonders unserer hochmotivierten Belegschaft, die sich immer wieder neuen Herausforderungen stellt.

Ein besonderes Ziel der GESOBAU war und ist es auch, Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen. Wir bekennen uns dazu, die Schutzsuchenden in unsere Gemeinschaft zu integrieren. Wir passen die Angebote unserer sozialen Einrichtungen an, organisieren Sachspenden und sagen ausdrücklich, dass unsere Kieze für alle offen sind.

**Christian Wilkens:** Der Erfolg der GESOBAU drückt sich auch in den Finanzzahlen aus. 2015 haben wir einen Umsatz von 232,8 Mio. € erwirtschaftet. 138,0 Mio. € wurden für die Instandhaltung, Instandsetzung und die energetischen Modernisierungen aufgewandt; 41,1 Mio. € haben wir in den Neubau investiert. Wir sind absolut auf Wachstumskurs, wovon jede Bewohnerin und jeder Bewohner unserer Wohnungen und im Ganzen die Stadt Berlin profitiert. Unsere vergleichsweise niedrige Netto-Verschuldung von 367 € / m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche ist die Basis für unser weiteres Wachstum.

### Frau von der Aue, Sie sind seit Sommer 2015 Aufsichtsratsvorsitzende der GESOBAU. Wie ist Ihr Eindruck?

**Gisela von der Aue:** Mich beeindruckt sehr, wie professionell bei der GESOBAU gearbeitet wird. Nicht umsonst nimmt das Unternehmen einen Spitzenplatz in der Branche ein. Der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GESOBAU haben es in den vergangenen Jahren geschafft, Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung in Balance zu bringen. Gerade bei einem städtischen Wohnungsunternehmen ist das essenziell. Ich freue mich, diese erfolgreiche Arbeit in den kommenden Jahren zu begleiten, um den Berlinern auch in Zukunft günstigen und sicheren Wohnraum in sozial stabilen Quartieren anbieten zu können.

### Was war Ihr besonderes Highlight 2015?

**Jörg Franzen:** Mein persönliches Highlight war die erstaunliche Willkom-

Gisela von der Aue (Mitte)  
Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Mitglied des Aufsichtsrates  
seit dem 18. Juni 2015

Jörg Franzen (links)  
Vorstand Service und Investition  
Kaufmann

Christian Wilkens (rechts)  
Vorstand Finanzen und Controlling  
Kaufmann

*„Vorstand und Mitarbeiter haben es geschafft, Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung in Balance zu bringen.“*

*Gisela von der Aue*

menskultur, die sich angesichts der zunehmenden Flüchtlingszahlen in unserer Zivilgesellschaft und natürlich auch bei der GESOBAU herausgebildet hat. Durch die Hilfsbereitschaft der Bevölkerung sind unzählige positive Bilder entstanden. Die vielen ehrenamtlichen Helfer und die Spendenbereitschaft unserer Mitarbeiter mit ihren Ideen, wie wir unsere neuen Nachbarn integrieren können – das hat mich sehr beeindruckt.

**Im Fokus des diesjährigen Geschäftsberichts stehen Neubau, Modernisierung und Lebensqualität. Ist insbesondere das letzte Stichwort ein Schlüssel Ihres Erfolgs?**

**Christian Wilkens:** Die Lebensqualität ist die wesentliche Voraussetzung für zufriedene Mieter. Für die GESOBAU als Vermieter spielt Kundenbindung eine große Rolle. Wir legen großen Wert darauf, dass sich die Bewohner in ihrer Wohnung und in ihrem Umfeld wohlfühlen. Dazu gehört insbesondere auch eine gelebte Nachbarschaft. Durch unsere Investitionen in den Neubau und den Wohnungsbestand wollen wir nachhaltig stabile und sichere Nachbarschaften schaffen und die Lebensqualität für unsere Mieter langfristig sichern.

**Im Rahmen Ihrer Neubauoffensive ist 2015 der Startschuss zum Bau vieler Wohneinheiten gefallen. Sind Sie „im Plan“?**

**Jörg Franzen:** Ja, wir sind sehr zufrieden. Wir haben größere Neubauvorhaben und auch viele kleine Einzelprojekte am Start. Wir bieten dem Berliner Mietwohnungsmarkt auch weiterhin einen spannenden Mix an Wohnungen in Alt- und Neubauten in den unterschiedlichsten Lagen im Norden von Berlin. Gerne würden wir zusätzliche größere Vorhaben realisieren, was jedoch oftmals an fehlenden Grundstücken oder am Baurecht scheitert. Hier sind wir jedoch mit den Senatsverwaltungen und den Bezirksamtern auf einem guten Weg, Vorhaben zu beschleunigen.

**Christian Wilkens:** Bei unseren Projekten sind die Bezirke verlässliche Partner. Dabei stehen auch sie vor zusätzlichen Herausforderungen. Sie müssen nicht nur neue Häuser genehmigen, sondern auch die Infrastruktur wie zum Beispiel die Erreichbarkeit von Schulen, Kitas und Straßenbahnlinien berücksichtigen, planen und umsetzen. Bei ihnen hört die Arbeit nach einem Lückenschluss nicht auf.

**Derzeit befindet sich die Branche in einem günstigen Zinsumfeld. Ein Vorteil für Sie?**

**Jörg Franzen:** Nicht als Wettbewerbsvorteil, aber sicherlich ein Vorteil, um die hohen Investitionen zu finanzieren. Bis 2026 wollen wir unseren Wohnungsbestand um 11.500 auf rund 52.000 Einheiten erweitern – zwei Drittel durch Neubau, ein Drittel durch Ankauf. Gerade perspektivisch helfen da natürlich günstige Zinsen sehr, bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

**Christian Wilkens:** Das niedrige Zinsumfeld gibt uns mehr Spielraum, um auf die enormen Herausforderungen der dynamischen Stadt Berlin zu reagieren. Die Wohnungsnachfrage wächst durch den stetigen Zuzug nach Berlin unaufhörlich. Wichtig ist bei aller Neubautätigkeit aber auch, die energetische Gebäudemodernisierung und die Anpassung von Wohnräumen an den demographischen Wandel nicht zu vernachlässigen. Für uns ergibt sich daraus die Anforderung, die niedrigen Zinsen langfristig zu sichern.

*„Bis 2026 wollen wir unseren Wohnungsbestand um 11.500 Einheiten erweitern – zwei Drittel durch Neubau, ein Drittel durch Ankauf.“*

*Jörg Franzen*

**In den vergangenen Jahren sind die Mieten in Berlin deutlich gestiegen. Wofür steht die GESOBAU als kommunales Wohnungsunternehmen?**

**Gisela von der Aue:** Berlin zählt derzeit in Deutschland zu den Städten mit den höchsten Mietpreissteigerungen. Die GESOBAU wirkt hier zusammen mit den übrigen städtischen Wohnungsunternehmen und den vielen Wohnungsgenossenschaften bewusst mietpreisdämpfend. Wir bieten weiterhin breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum. Dabei wägen wir immer ab, ob eine Mietpreisanpassung sozialverträglich ist. Als städtisches Wohnungsunternehmen stehen wir zu unserer Verantwortung und setzen uns tagtäglich für bezahlbaren Wohnraum ein.

**Jörg Franzen:** Die GESOBAU agiert nachweislich mietpreisdämpfend. Während der Berliner Mietspiegel 2015 einen Mittelwert von 5,84 €/m<sup>2</sup> ausweist, hat die GESOBAU ihre Mieten 2015 nur auf durchschnittlich 5,48 €/m<sup>2</sup> angepasst. Gleichzeitig investieren wir und engagieren wir uns in den Quartieren und Kiezen für ein lebendiges und attraktives Zusammenleben aller Nachbarn, für Bildungs- und Zukunftschancen.

**Wirtschaftlicher Erfolg und sozialverträgliche Mieten: Wie schaffen Sie es, diese beiden Ziele stets miteinander zu verknüpfen und zu erreichen?**

**Christian Wilkens:** Wir verfügen über eine sehr professionelle Bewirtschaftung, mit der wir unsere Objekte zielgerecht verwalten. Dies zahlt sich auch bei Instandhaltungsmaßnahmen aus. Wir sparen Zeit und Energie durch effiziente Strukturen im Unternehmen und technische Innovationen. Unsere Kosteneinsparungen können wir in Form günstiger Mieten weitergeben.

**Jörg Franzen:** Die effiziente Kostenstruktur ermöglicht es uns, sozialverträgliche Mieten anzubieten und uns in den Quartieren zu engagieren. Um das auch zukünftig sicherzustellen, haben wir die ökonomische Seite stets fest im Blick. Dass soziale und ökonomische Ziele gemeinsam zu erreichen sind, hat die GESOBAU in den vergangenen Jahren eindrucksvoll bewiesen.

*„Unsere Kosteneinsparungen können wir in Form günstiger Mieten weitergeben.“*

*Christian Wilkens*

**Die Mietpreisbremse ist seit Juni 2015 in Kraft. Welche Auswirkungen hatte die Regelung auf die GESOBAU als kommunales Wohnungsunternehmen?**

**Jörg Franzen:** Durch das 2012 geschlossene „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ der städtischen Wohnungsunternehmen mit dem Berliner Senat haben wir die Mietpreisbremse bereits vorweggenommen. Das Bündnis wirkt preisdämpfend auf die Mieten ein. Man kann fast sagen, das Bündnis hat die Mietpreisbremse erfunden. Folglich hat sie auf uns keine direkten Auswirkungen, wohl aber auf unser Marktumfeld.

**Die GESOBAU engagiert sich auch außerhalb des Kerngeschäftes für die Berliner Bürger. Warum ist die gesellschaftliche Verantwortung so fest im Selbstverständnis des Unternehmens verankert?**

**Gisela von der Aue:** Mit unseren Angeboten wollen wir Menschen zusammenbringen und unterstützen. Berlin entwickelt sich vor allem dann gut, wenn jeder Berliner die Chance auf Teilhaben in der Gesellschaft hat und sich Perspektiven in der Wirtschaft auftun. Und dafür setzen wir uns ein! Als städtisches Wohnungsunternehmen sind wir Teil einer Gemeinschaft von Landesunternehmen, die alle darauf hinwirken, dass Berlin prosperiert und die Berlinerinnen und Berliner eine hohe Lebensqualität genießen können.

*„Im Berliner Nordosten werden wir die Gartenstadt des 21. Jahrhunderts errichten. Wir wollen dort günstiges Wohnen im Grünen ermöglichen.“*

*Jörg Franzen*

**Christian Wilkens:** Es ist gut für unser Geschäft, wenn wir uns der gesellschaftlichen Verantwortung stellen. Wir prüfen als Unternehmen immer, was wir dazu beitragen können, um etwas zu verbessern. Und wenn wir soziale Projekte für die Allgemeinheit unterstützen, dann tun wir das aus Überzeugung, auch wenn es etwas außerhalb unseres Kerngeschäfts liegt.

#### **Welche Schwerpunkte stehen für 2016 an?**

**Jörg Franzen:** Unser Ziel besteht darin, Mietern und Mietinteressenten nachfragegerechten Wohnraum anzubieten, die steigende Mietentwicklung in Berlin zu dämpfen, einkommensschwache Haushalte bei der Suche nach Wohnraum zu unterstützen und die Mitbestimmung der Mieterinnen und Mieter zu fördern. Die wirksamste Maßnahme, um dies zu erreichen, stellt die Ausweitung des Wohnungsbestandes durch Neubau dar. Deswegen liegt hier unser Schwerpunkt. Wir gehen mit weiteren Projekten an den Start; die Neubaumaschine läuft bei der GESOBAU. Das gilt auch für die städtebauliche Entwicklung der Elisabeth-Aue. Im Berliner Nordosten legen wir gemeinsam mit der Berliner HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft die Basis für einen neuen, lebendigen Stadtteil mit rund 5.000 Wohnungen. Die Leitidee ist, eine Gartenstadt des 21. Jahrhunderts zu errichten. Wir wollen dort günstiges Wohnen im Grünen ermöglichen.

Ein weiterer Schwerpunkt wird die Umsetzung des Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin sein, das am 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist, und das für mehr Partizipation der Mieterinnen und Mieter sorgen wird. So werden GESOBAU-Mieter bestandsweit einen Mieterrat wählen, der regelmäßig die Geschäftstätigkeit des Unternehmens begleitet. Der Mieterrat wird einen Vertreter und einen Gast in den Aufsichtsrat der GESOBAU entsenden.

**Christian Wilkens:** Was uns 2016 weiter beschäftigen wird, ist die Aufnahme, Versorgung und unser Engagement für Geflüchtete. Zu Beginn dieses Jahres haben wir die Initiative „Zeitspenden für Geflüchtete“ gestartet. Zehn GESOBAU-Auszubildende unterstützen in den nächsten zwölf Monaten tatkräftig die Mitarbeiter des InfoPoints einer Reinickendorfer Gemeinschaftsunterkunft mit insgesamt über 400 Arbeitsstunden. Der InfoPoint ist Anlaufstelle für geflüchtete Menschen und informiert auch über soziale Einrichtungen und Deutschkurse. Die GESOBAU leistet einen Beitrag zur Versorgung der Flüchtlinge mit Wohnraum und wird auch modulare Unterkünfte für Flüchtlinge bereitstellen.

#### **Schreibt die GESOBAU ihre Erfolgsgeschichte auch in den nächsten Jahren fort?**

**Jörg Franzen:** Ja. Wir werden auch in Zukunft alles daran setzen, unsere Aufgabe der Daseinsfürsorge für die Berliner bestens zu erfüllen. Daran bemisst sich unser Erfolg.

Wir werden für die Berliner neuen und bezahlbaren Wohnraum schaffen, Wohnungen für unseren Bestand ankaufen, Grundstücke entwickeln und die soziale Quartiersarbeit intensivieren. Unser Unternehmen hat noch viel vor und wird auch in den nächsten Jahren erfolgreich sein.

**Gisela von der Aue:** Davon bin ich überzeugt. In den nächsten Jahren gibt es gesellschaftlich viele Herausforderungen zu meistern. Beispiele sind der demographische Wandel, der Klimaschutz und die Integration der Geflüchteten. Wir als GESOBAU gehen diese Herausforderungen an und werden unseren Beitrag für ein gutes Zusammenleben vor allem im Norden von Berlin leisten.

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

der Aufsichtsrat informiert mit diesem Bericht über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2015 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 der Basis der Berichte des Vorstandes ausführlich erörtert und seinen Beschlussvorschlägen nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt.

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bereiten sich auf anstehende Beschlüsse regelmäßig auch anhand von Unterlagen vor, die der Vorstand vorab zur Verfügung stellt. Sie wurden dabei von den jeweils zuständigen Ausschüssen unterstützt. Die Arbeitnehmervertreter bereiten zudem die Aufsichtsratssitzungen in Gesprächen mit dem Vorstand vor.

Über die wichtigsten Indikatoren der Geschäftsentwicklung und bestehenden Risiken unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat anhand schriftlicher Quartalsberichte. Zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse wurde die bzw. der Aufsichtsratsvorsitzende ausführlich

unterrichtet. Hierbei wurde die Strategie des Unternehmens besprochen, wie auch die aktuelle Geschäftsentwicklung und -lage, das Risikomanagement, Fragen der Compliance sowie wesentliche Einzelthemen und bevorstehende bedeutsame Entscheidungen.

Die positiven Ergebnisse der vom Vorstand umgesetzten und vom Aufsichtsrat nachdrücklich unterstützten Modernisierungs- und Wachstumsstrategie sind deutlich sichtbar: Die GESOBAU setzte ihren Kurs des profitablen Wachstums in 2015 erfolgreich fort.

### Spezifische Themen

Im besonderen Fokus des Aufsichtsrates stand im Geschäftsjahr 2015 die Wachstumsstrategie der GESOBAU, die Mietenpolitik der Gesellschaft, das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, das Wohnraumversorgungsgesetz Berlin, die Wohnungsbauförderung in Berlin, die Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum, die Erbringung von Messdiensten in Eigenregie, die Entwicklung und Erschließung für Zwecke einer Wohnbebauung der mehr als 700.000 m<sup>2</sup> umfassenden sog. Elisabeth-Aue in Berlin-Pankow in Zusammenarbeit mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH Berlin, der Ankauf von Wohnungsbeständen sowie der Neubau von Wohnanlagen zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit. Darüber hinaus wurden Vertragsschlüsse mit besonderer Bedeutung für das Unternehmen, 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 als sehr gut befunden. Interessenkonflikte zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat gab es nicht.

Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) bestätigte der GESOBAU im Jahr 2013 mit der Erstzertifizierung des Compliance Management eine gelungene Implementierung des ICG-zertifizierten Wertemanagements in ihre Geschäftsprozesse. Die Compliance Regelungen stellen neben einem einheitlichen Wertemaßstab auch einen normativen Handlungsrahmen für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie für den Vorstand und den Aufsichtsrat der Gesellschaft dar. Nach einer weiteren Auditierung im Jahr 2014 ist nunmehr für das Geschäftsjahr

2016 das Abschluss-Audit nach dem ICG-Standard vorgesehen. Der Aufsichtsrat begrüßt diese Zertifizierung.

Der Aufsichtsrat sieht das Werte-Management-System als integralen Bestandteil einer funktionierenden Compliance-Organisation. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2015 eine breit angelegte Grundwertediskussion im Unternehmen geführt. Es wurden extern moderierte Workshops auf Bereichsebene und auch bereichsübergreifend geführt. Im Ergebnis der Workshops wurden die wesentlichen Grundwerte der GESOBAU identifiziert. Diese Grundwerte sollen nun mittels verschiedener Kommunikationsmaßnahmen intern und extern veröffentlicht werden.

### **Sitzungen der Ausschüsse**

Der Finanz- und Grundstücksausschuss tagte im Berichtszeitraum in drei regulären Sitzungen. Im Fokus standen neben der umfangreichen Modernisierungstätigkeit vor allem die Wachstumsstrategie der Gesellschaft, die Mietenpolitik, der Kauf von Wohnungsbeständen bzw. der Neubau von Wohnanlagen zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, Ausschreibungsergebnisse im Neubau, Bilanzierungs- und Finanzierungsfragen inkl. Zinssicherungsstrategien sowie die Vergabe des Wirtschaftsprüfermandates.

Der Personalausschuss beschäftigte sich in zwei regulären Sitzungen mit der Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2016 über eine variable Zielanteile sowie der Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2014 für Mitglieder des Vorstands.

### **Jahresabschluss festgestellt**

Bei der ordentlichen Hauptversammlung am 18. Juni 2015 wurde die PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, mit Sitz in Frankfurt am Main zum Jahresabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 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 24. März 2016 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 38,4 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 PricewaterhouseCoopers AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und bestätigt. Eine entsprechende Befassung des Aufsichtsrates ergab keine Einwände.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 zu entlasten.

### **Unabhängigkeitserklärung und Honorierung des Wirtschaftsprüfers**

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

### **Wechsel in den Organen**

Im Vorstand gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen. Mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 beschließt, endete die Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrates. Der Gesellschafter berief Frau Gisela von der Aue, Herrn Thomas Brand, Herrn Dieter Cordes, Frau Birgit Galley, Frau Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier und Herrn Oliver Rohbeck in den Aufsichtsrat der Gesellschaft. Im Rahmen einer Wahl der Arbeitnehmer wurden Herr Christian Kluge, Frau Anja Scholze und Frau Ramona Senier in den Aufsichtsrat entsandt. Frau Gisela von der Aue wurde zur Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

## Dank

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren persönlichen Beitrag zum sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2015. Mit den besten Wünschen für die weitere persönliche Zukunft dankt der Aufsichtsrat seinen ausgeschiedenen Mitgliedern Frau Andrea Emer, Herrn Dr. Horst Föhr, Frau Karin Müller und Herrn Dieter Schippers. Ein besonderer Dank für ihr großes Engagement gilt dabei Herrn Dr. Horst Föhr als langjährigem Vorsitzenden und Frau Andrea Emer als langjährige stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates.

Berlin, 24. März 2016

Für den Aufsichtsrat



Gisela von der Aue  
Vorsitzende

## Gremien des Aufsichtsrates

### Personalausschuss

Frau Gisela von der Aue  
(seit dem 18. Juni 2015; Vorsitzende)  
Herr Dr. Horst Föhr  
(bis zum 18. Juni 2015; Vorsitzender)  
Herr Oliver Rohbeck  
(seit dem 18. Juni 2015)  
Herr Rolf-Dieter Schippers  
(bis zum 18. Juni 2015)  
Frau Anja Scholze

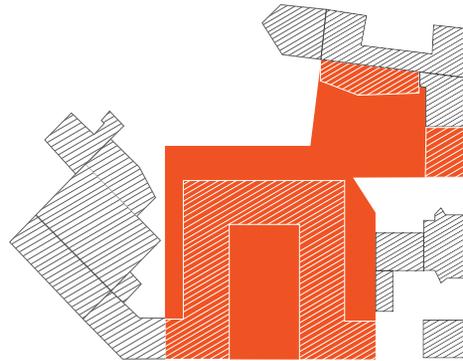
### Finanz- und Grundstücksausschuss

Herr Thomas Brand  
(Vorsitzender seit dem 18. Juni 2015)  
Herr Rolf-Dieter Schippers  
(bis zum 18. Juni 2015; Vorsitzender)  
Herr Dieter Cordes  
(seit dem 18. Juni 2015)  
Frau Birgit Galley  
Frau Karin Müller  
(bis zum 18. Juni 2015)  
Herr Oliver Rohbeck  
(seit dem 18. Juni 2015)  
Frau Ramona Senior



## NEUBAU

Mit ihrer Neubauoffensive ermöglicht die GESOBAU bezahlbaren Mietwohnraum für die Berliner. Die Neubauprojekte werten die Häuserzeilen auf und erfüllen das Stadtviertel mit neuem Wohn- und Lebensraum für zufriedene Bewohner.



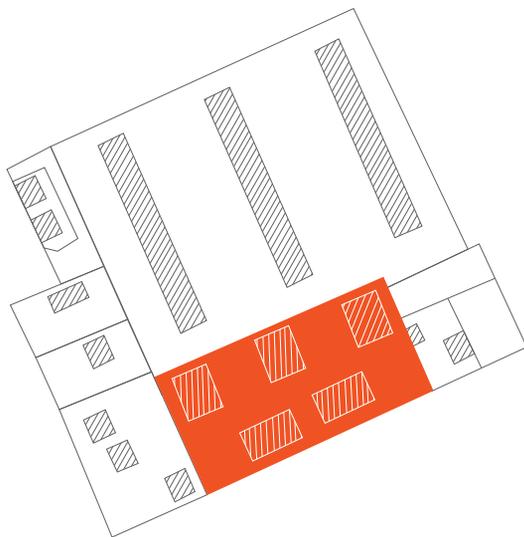
### BORNEMANNSTRASSE 15

Im Ortsteil Gesundbrunnen entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit 180 Mietwohnungen und 65 Tiefgaragen-Stellplätzen. Die Wohnungen sind bequem per Aufzug zu erreichen und mit einer Loggia, einem Balkon oder einem Garten ausgestattet. Die Außenanlagen umfassen 188 Fahrradstellplätze sowie kinderfreundliche Spielflächen.

📍 Wo: Mitte

🏠 Wohnfläche: 11.545 m<sup>2</sup>

✓ Fertigstellung: 2017



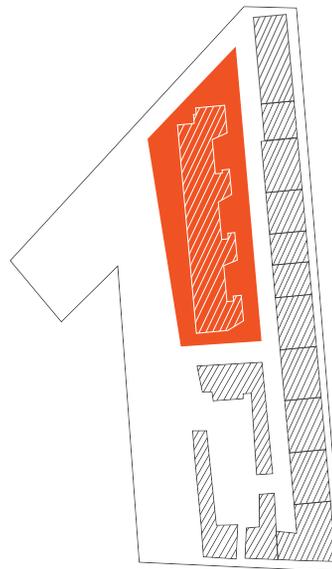
### ROLANDSTRASSE 69–73

Die GESOBAU realisiert in Pankow einen Neubaukomplex aus zwei Straßen- und drei Gartenhäusern mit 52 mietgünstigen Wohnungen. Die Planer legten Wert auf einen barrierefreien Außenbereich sowie barrierearme Zugänge zu zahlreichen Wohneinheiten. Ideal für Familien finden sich in der Nähe Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

📍 Wo: Pankow

🏠 Wohnfläche: 3.666 m<sup>2</sup>

✓ Fertigstellung: 2016



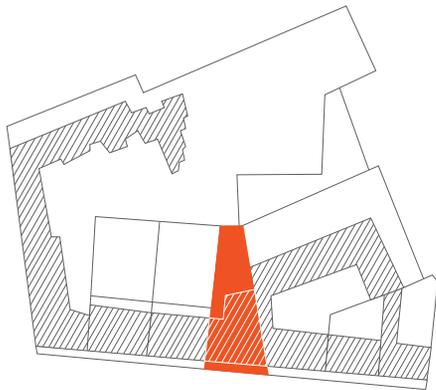
### FLORASTRASSE 33

Das Mehrfamilienhaus ist in das Programm Urban Living der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgenommen. Dadurch wird eine neue Form des städtischen Wohnens entwickelt. Gemeinschaftsgärten, Standplätze für E-Mobility und ein Luftgeschoss als Kommunikationsfläche für die Bewohner sorgen für ein modernes Zusammenwohnen.

📍 Wo: Pankow

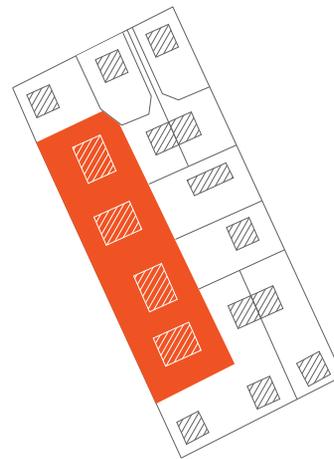
🏠 Wohnfläche: 6.980 m<sup>2</sup>

✓ Fertigstellung: 2018

**FLORASTRASSE 75**

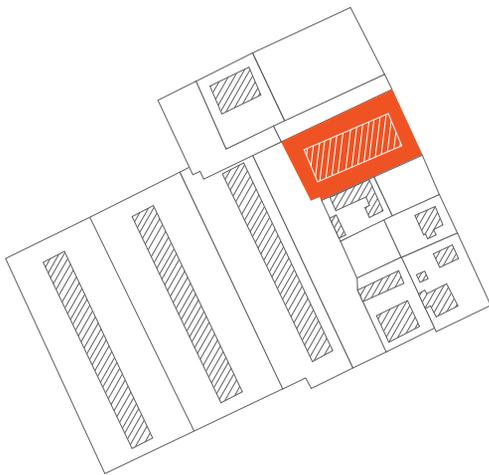
In historischer Umgebung baut die GESOBAU 18 neue Mietwohnungen mit Wohlfühlgarantie. Optisch orientiert sich der Neubau an der bestehenden Bebauung, die durch Altbauten der Gründerzeit und Bauten aus den 1930er- und 1960er-Jahren geprägt ist. Das Wohnhaus fügt sich als Lückenschluss nahtlos in Nutzung und Bauweise der Umgebung ein.

- 📍 Wo: Pankow
- 🏠 Wohnfläche: 1.324 m<sup>2</sup>
- ✅ Fertigstellung: 2016

**ELISABETH-CHRISTINEN-STRASSE 18 – 28**

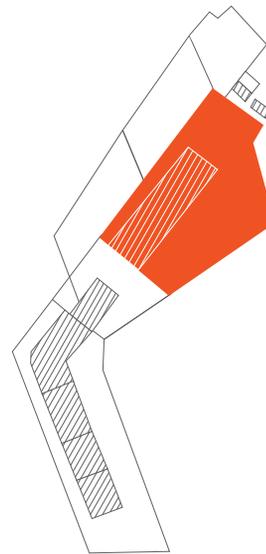
Die GESOBAU verwirklicht 20 neue und preislich attraktive Mietwohnungen in offener Bauweise. Davon sind vier Einheiten barrierefrei und rollstuhlgerecht gestaltet. Die Neubauten ordnen sich in das bestehende Stadtbild ein, heben sich jedoch durch außenliegende Treppenaufgänge von der Architektur der unmittelbaren Nachbarschaft ab.

- 📍 Wo: Pankow
- 🏠 Wohnfläche: 1.436 m<sup>2</sup>
- ✅ Fertigstellung: 2016

**KLOTHILDESTRASSE 12, 13**

Das viergeschossige Neubauprojekt mit 22 Mietwohnungen wird auf einer Grundstücksfläche von rund 1.500 m<sup>2</sup> realisiert. Die Architektur des neuen Wohngebäudes harmoniert mit den umliegenden Häuserzeilen, die von unterschiedlichen Baustilen geprägt sind. In Umfang und Fassadengestaltung passt sich das Objekt der Nachbarbebauung an.

- 📍 Wo: Pankow
- 🏠 Wohnfläche: 1.554 m<sup>2</sup>
- ✅ Fertigstellung: 2016

**AM SCHLOSSPARK 30, 32**

Am Pankower Schlosspark entsteht ein viergeschossiges Wohnhaus mit Staffelgeschoss für 26 Mietparteien. Das Konzept beruht darauf, die künftigen Bewohner an der unverbauten Parksituation teilhaben zu lassen. So sind die Wohnräume mit Balkonen in Richtung der Grünanlagen des Schwimmbades und zum angrenzenden Schlosspark hin ausgerichtet.

- 📍 Wo: Pankow
- 🏠 Wohnfläche: 2.101 m<sup>2</sup>
- ✅ Fertigstellung: 2016



## MODERNISIERUNG

Mit gezielten und sozialverträglichen Modernisierungen erhöht die GESOBAU den Wohnkomfort und verbessert die Umweltbilanz. Die durchdachten Maßnahmen bewirken einen umweltschonenden und kostensparenden Effekt, von dem die Bewohner dauerhaft profitieren.

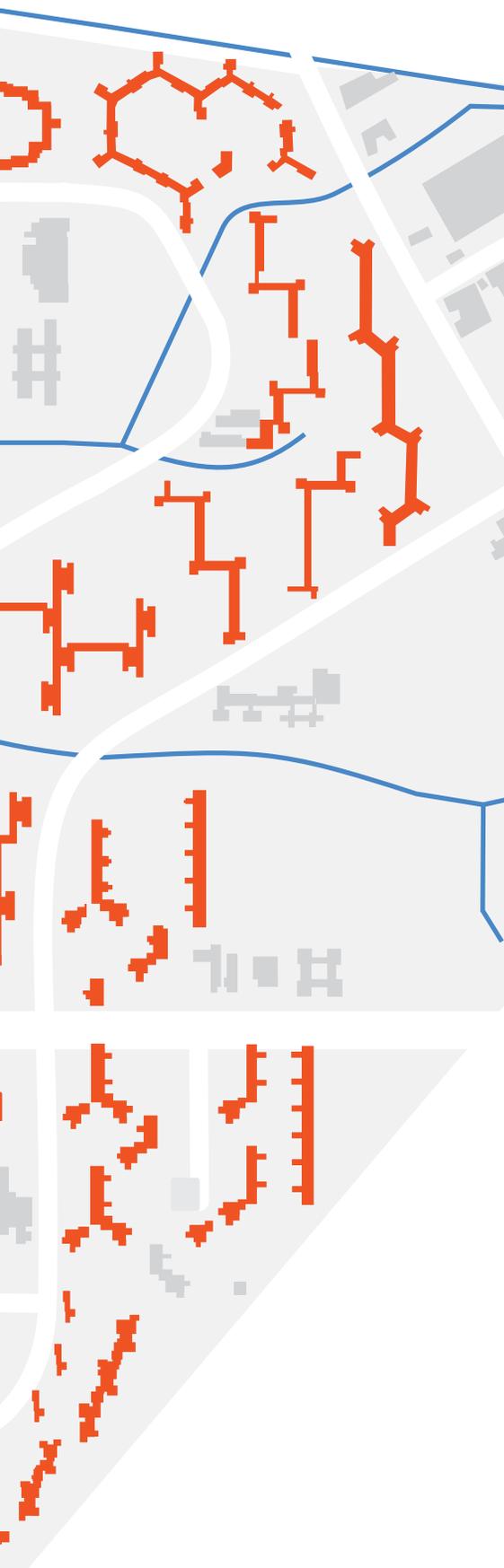


### MÄRKISCHES VIERTEL

Im Jahr 2015 wurde die Komplettmodernisierung zur größten Niedrigenergie-Großwohnsiedlung in Deutschland abgeschlossen. Die GESOBAU verbessert mit den energetischen Modernisierungen den Wohnkomfort, senkt die Betriebskosten und reduziert nachhaltig die CO<sub>2</sub>-Emissionen.

- 📍 Wo: Reinickendorf
- 🏠 Wohnfläche: 1.046.219 m<sup>2</sup>
- ✓ Fertigstellung: 2015

## WEITERE MODERNISIERUNGSPROJEKTE

**TRELLEBORGER STRASSE 39 – 43**

Das Wohnhaus mit 36 Einheiten in Pankow wurde 1927 in Massivbauweise errichtet. Mit Förderung des KfW-Programms Effizienzhaus 100 modernisiert die GESOBAU in allen Mietwohnungen die Stränge, Fenster und Bäder sowie die Heizungsanlage und Dämmung. Durch die energetischen Modernisierungsmaßnahmen reduzieren sich die Betriebskosten um durchschnittlich 1,29 €/m<sup>2</sup> pro Monat.

- 📍 Wo: Pankow
- Wohnfläche: 2.615 m<sup>2</sup>
- ✓ Fertigstellung: Frühjahr 2016

**STREUSTRASSE 117, 118, 119, 120  
UND HOFGEBÄUDE BÖRNESTRASSE 5**

In Weißensee hat die GESOBAU ein ehemaliges Bürogebäude nach einer Komplettmodernisierung in eine Wohnimmobilie umgewandelt. Dies schloss bauliche Veränderungen mit ein, da die Grundrisse in allen Gebäuden zugunsten von Wohnungen verändert wurden. Nach der Modernisierung und dem teilweisen Dachausbau entstanden 42 Wohnungen. Grundlage der Modernisierung waren die vorhandenen Häuser aus Alt- wie auch Neubau. Während die Streustrasse 117 im Jahr 1995 errichtet wurde, bestehen die weiteren Gebäude seit 1900. Im Zeitraum zwischen 1995 und 2008 erfolgte die überwiegende Nutzung als Bürogebäude, lediglich in der Streustrasse 118 dienten neun Einheiten als Mietwohnraum.

- 📍 Wo: Pankow
- Wohnfläche: 3.336 m<sup>2</sup>
- ✓ Fertigstellung: Dezember 2015

**HEINERSDORFER STRASSE 3, 3A**

In der Alten Tischlerei wird das dreigeschossige Hofgebäude aus dem Jahr 1887 zu einem Wohnhaus mit sechs Einheiten umgebaut. Mit dem KfW-Förderprogramm Effizienzhaus 100 entsteht ein Gebäude in Massivbauweise mit Teilunterkellerung und drei Vollgeschossen. Alle Wohnungen sind zweiseitig belichtet. Zwei Wohnungen verfügen jeweils über einen privaten Garten mit Terrasse, eine Wohnung hat eine Terrasse auf dem Nebengebäude und zwei Wohnungen haben Balkone. Die äußerliche Gestaltung des Wohnhauses orientiert sich wesentlich an dem bestehenden Ziegelbaukörper, die Backsteinfassade des Fabrikgebäudes soll als Erscheinungsbild erhalten bleiben.

- 📍 Wo: Pankow
- Wohnfläche: 650 m<sup>2</sup>
- ✓ Fertigstellung: Frühjahr 2016

**GRUNOWSTRASSE 7**

Die Modernisierung des viergeschossigen Wohnhauses mit 35 Wohnungen erfolgte auf Grundlage der Energieeinsparverordnung 2009. In allen Einheiten wurden Stränge, Fenster und Bäder erneuert. Auch Heizungsanlage und Dämmung entsprechen nun einem Standard, der künftige Energieeinsparungen ermöglicht. Aufgewertet wurde das Gebäude zudem durch neue wandhängende Balkone.

- 📍 Wo: Pankow
- Wohnfläche: 2.012 m<sup>2</sup>
- ✓ Fertigstellung: Sommer 2015



## LEBENSQUALITÄT

Für die GESOBAU bedeutet Lebensqualität zufriedene Mieter und ein gutes Miteinander. Außerdem sind für uns Nachhaltigkeit und eine attraktive Umgebung wichtig. Eine gute Lebensqualität trägt dazu bei, sich zu Hause wohlfühlen.



### PANKOW

■ Grünanlagen: 13,39 km<sup>2</sup>

■ Wasserfläche: 1,66 km<sup>2</sup>

#### ○ MIETERSTROM-PROJEKT:

Beim Mieterstrom-Projekt wird die Energie durch Photovoltaikanlagen auf dem Dach erzeugt und direkt vor Ort genutzt. In der Pankower Rolandstraße haben die GESOBAU und die Berliner Stadtwerke GmbH die erste Anlage mit über 800 m<sup>2</sup> Solarfläche fertiggestellt. Sie versorgt bis zu 180 GESOBAU-Bewohner mit Strom.

**WILMERSDORF**

- Grünanlagen: 2,21 km<sup>2</sup>
- Wasserfläche: 1,42 km<sup>2</sup>

**○ RÜDESHEIMER STRASSE**

Die Rüdeshheimer Straße in Wilmersdorf gehört zu den zwölf schönsten Straßen Europas – jedenfalls für die „New York Times“. Durch die charmanten Häuserzeilen und unterschiedlichen Baustile, von Barock bis Postmoderne, kommen besonders Architekturliebhaber auf ihre Kosten. Ein besonderes Flair im Herzen Berlins.

**WEDDING**

- Grünanlagen: 1,79 km<sup>2</sup>
- Wasserfläche: 1,15 km<sup>2</sup>

**○ SCHILLERHÖHE**

Die Schillerhöhe ist die größte zusammenhängende Siedlung der GESOBAU im Wedding. Direkt vor der Tür finden die Bewohner den Schillerpark, um mitten in der Stadt im Grünen zu spazieren. Der erste Baum, eine Eiche aus Friedrich Schillers Geburtsstadt Marbach, gab dem Park 1909 – und später auch der Siedlung – seinen Namen.

**WEIßENSEE**

- Grünanlagen: 0,90 km<sup>2</sup>
- Wasserfläche: 0,58 km<sup>2</sup>

**○ DAS ALTE WASCHHAUS**

Im kleinstädtischen Weißensee finden die Berliner preiswerte Wohnungen, den gleichnamigen schönen See, eine grüne Umgebung und eine besondere Begegnungsstätte: Das „Alte Waschhaus“ fördert das gemeinschaftliche Miteinander im Quartier und bietet vor allem für die älteren Anwohner zahlreiche Angebote.

**MÄRKISCHES VIERTEL**

- Grünanlagen: 0,21 km<sup>2</sup>
- Wasserfläche: 0,14 km<sup>2</sup>

**○ VIERTEL BOX**

Seit 2014 ist sie lebendiger Treffpunkt für die Märker und ihre Gäste. Sie lädt zum Verweilen ein und fördert das Zusammenleben der Berliner. Mit unterhaltsamen Filmabenden, inspirierenden Ausstellungen, kreativen Workshops oder auch klangvollen Konzerten – die VIERTEL BOX hat ein buntes Programm für alle Generationen.

# LAGEBERICHT DER GESOBAU AG, BERLIN

## Das Unternehmen

### Geschäftstätigkeit und Organisation

Kerngeschäft der GESOBAU AG (nachfolgend GESOBAU) ist die Verwaltung von eigenen Wohnungsbeständen sowie der damit verbundenen Gewerbeobjekte. Zum 31. Dezember 2015 bewirtschaftete die Gesellschaft insgesamt 40.429 Wohnungen (davon 2.343 Wohnungen in Tochtergesellschaften), überwiegend im Berliner Norden.

Mit einem Bilanzgewinn von 38,4 Mio. € hat die GESOBAU das Geschäftsjahr 2015 sehr erfolgreich abgeschlossen und die erwarteten Ziele übertroffen. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 122,3 Mio. €.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2015 im Märkischen Viertel in Berlin-Reinickendorf die größte Modernisierungsmaßnahme in Deutschland planmäßig abgeschlossen. Schwerpunkt war eine energetische Komplettmodernisierung von rd. 13.000 Wohnungen. Dabei wurden die technischen und finanziellen Aspekte für eine nachhaltige und kostengünstige Modernisierung berücksichtigt. Es wird eine erhebliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus den Wohnanlagen im Sinne des Klimaschutzes erzielt. Insbesondere auch die Partnerschaft mit dem Fernheizwerk Märkisches Viertel, einem Tochterunternehmen der Vattenfall Europe Wärme AG, sorgt in der Zukunft für eine klimaneutrale Energiebilanz.

Als städtisches Wohnungsunternehmen leistet die GESOBAU einen wesentlichen Beitrag, um in der dynamisch wachsenden Stadt Berlin auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und lebendige Nachbarschaften zu erhalten. Dazu startete 2014 eine Neubauoffensive. Derzeit werden 6.907 Wohnungen in Neubauvorhaben in den unterschiedlichsten Stadien bearbeitet.

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.

### Mitarbeiter

Die GESOBAU beschäftigte zum Bilanzstichtag 287 Mitarbeiter (Vorjahr: 269). Der Frauenanteil lag bei 67,2 % und der Anteil der Schwerbehinderten bei 3,8 %. Mit einer Auszubildendenquote von 12,5 % investiert das Unternehmen zielgerichtet in den Nachwuchs; am Jahresende 2015 waren 36 Auszubildende und Studenten beschäftigt. Mit einem hohen Engagement in der Ausbildung junger Menschen sichert sich das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebilde-

*Der Bilanzgewinn von 38,4 Mio. Euro übertrifft die Erwartungen.*

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

Der Personalaufwand lag aufgrund tariflicher Lohn- und Gehaltsanpassungen und steigender Personalzahlen im Geschäftsjahr 2015 mit 16,6 Mio. € um 5,9 % über dem Vorjahresniveau.

### Nachhaltigkeit

Wie auch in den Vorjahren waren im Geschäftsjahr 2015 sämtliche Prozesse, Maßnahmen und Initiativen in allen Handlungsfeldern nachhaltig ausgelegt. „Nachhaltigkeit“ ist das zentrale Thema des 21. Jahrhunderts: umweltorientiert planen, wirtschaftlich kalkulieren und sozial verantwortlich handeln. Dieser Grundsatz ist richtungsweisend für alle Akteure in Gesellschaft, Markt und Politik. Die Herausforderung besteht darin, den ökonomischen Erfolg mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verträglichkeit in Einklang zu bringen. Die Kunden und auch die interessierte Berliner Öffentlichkeit profitieren in vielfältigster Weise vom Nachhaltigkeitsengagement der GESOBAU. Im Rahmen des Integrationsprojektes „Gut miteinander wohnen!“ macht sich die GESOBAU für die sozialen Belange der Mieter stark, bündelt Ressourcen und stärkt die Wohngebiete hinsichtlich ihrer Funktion als Kultur-, Lern- und Lebensort. Die Aspekte und Nuancen sowie die Ergebnisse des Nachhaltigkeitsverständnisses im Bereich Klimaschutz und soziales Engagement in der Wohnungswirtschaft wurde nunmehr bereits zum fünften Mal in einem Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert.



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

*Das Engagement ist im Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert.*

### Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng und vertrauensvoll im Interesse des Unternehmens zusammen. Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern; der Aufsichtsrat aus neun, von denen drei von den 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.

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

Die zur Beschlussfassung notwendigen Unterlagen wurden 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 nur in den Fällen Gebrauch gemacht, die besonders eilbedürftig sind.

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

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

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

### Wechsel in den Organen

Im Vorstand gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen. Der Aufsichtsrat wurde neu gewählt und für fünf Jahre bestellt.

### 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 2015 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 2015 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 2015 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 2015 weiterhin positiv entwickelt. Die konjunkturelle Lage war 2015 gekennzeichnet durch ein solides Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 1,7 % verglichen zum Vorjahr. In 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung gewachsen (+ 1,6 %). Das BIP-Wachstum lag damit im zweiten Jahr in Folge über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (+ 1,3 %). Vor allem die gestiegenen privaten Konsumausgaben (+ 1,9 % im Vergleich zum Vorjahr) und die höheren staatlichen Ausgaben (+ 2,9 % im Vergleich zum Vorjahr) haben die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr angeschoben.

Jahresdurchschnittlich waren in 2015 ca. 43,0 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig, was nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes einem Anstieg um 0,8 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Damit setzt sich der seit über zehn Jahren anhaltende Trend des Anstiegs der Erwerbstätigkeit fort, wenn auch die Zunahme im Jahr 2015 geringfügig niedriger ausfiel als im Jahr 2014 (+ 0,9 %). In Berlin stieg die Zahl der Erwerbstätigen in 2015 um 2,0 % gegenüber dem Vorjahr auf 1.846.000 Personen. Berlin verzeichnet damit den höchsten Stand seit 1991 und den größten Beschäftigungszuwachs unter allen Bundesländern. Die Arbeitslosenquote in Deutschland blieb mit 6,1 % im Dezember 2015 leicht unter dem Vorjahreswert (6,4 %). Zum Ende des Jahres waren ca. 2,7 Millionen Menschen mit Wohnsitz in Deutschland erwerbslos.

Im Jahr 2014 erreichte der durch die Europäische Zentralbank (EZB) festgelegte Leitzins einen historischen Tiefstand von 0,05 %. In 2015 beschloss der EZB-Rat den Leitzins im Euroraum auf diesem Rekordtief zu lassen, 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. 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. Hinzu kommt seit Anfang des Jahres 2015 ein anhaltender Flüchtlingsstrom, der den Druck auf dem Wohnungsmarkt weiter verstärkt.

*Die Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein Stabilitätsfaktor.*

## Die Situation der Wohnungswirtschaft in Berlin

Die Wohnungsnachfrage steigt in Berlin seit Jahren kräftig. Der Anstieg basiert vornehmlich auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen. Zum 31.12.2014 zählt das Land Berlin 3.562.166 Einwohner und damit rd. 44.700 mehr als im Vorjahr. Der Anstieg im Jahr 2014 entspricht dem jährlichen durchschnittlichen Zuwachs der vergangenen drei Jahre (ca. 45.000 Einwohner). Das Presse- und Informationsamt des Landes Berlin teilte mit, dass laut der neuen Bevölkerungsprognose die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 um ca. 265.000 Personen auf dann ca. 3.828.000 Personen (mittlere Variante) wachsen könnte, was einer Zunahme von 7,5% entspräche.

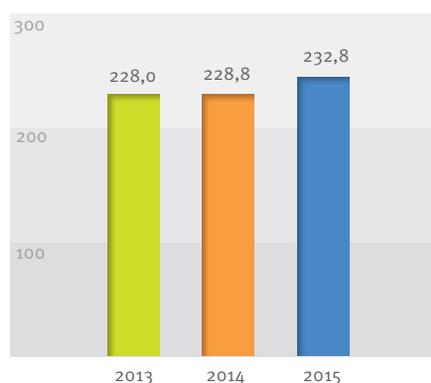
Der Berliner Wohnungsmarkt verzeichnete auch 2015 einen weiteren Rückgang des Leerstandes sowie eine anhaltend positive Mietentwicklung. Gründe dafür sind einerseits die demografische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und andererseits die zwar gestiegene, aber nach wie vor zu niedrige Neubauleistung angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums und des Flüchtlingszustroms.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) hat im Dezember 2015 erneut den jährlichen Marktmonitor veröffentlicht, der die Daten für das Jahr 2014 auswertet. Demnach stiegen 2014 die Neuvertragsmieten für Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen um 4,6% auf 6,31 €/m<sup>2</sup>. Damit erhöhte sich die Preissteigerung bei Neuverträgen im Vergleich zum Vorjahr. Die Neuvertragsmietenentwicklung bewegt sich weiterhin deutlich über dem Niveau der allgemeinen Inflationsrate. Bei den Bestandsmieten gab es 2014 in Berlin bei den BBU-Mitgliedsunternehmen eine Steigerung um 2,5% auf durchschnittlich 5,43 €/m<sup>2</sup>. Die Mieten in den Wohnanlagen der GESOBAU lagen 2013 und 2014 unter den Durchschnittswerten. Für 2015 gibt es noch keine Vergleichswerte. Die GESOBAU steht damit für moderate und sozial verträgliche Mieten.

Der Nachfrageüberhang an Wohnungen ließ den Leerstand in Berlin bereits in 2013 auf ein Rekordtief sinken. Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen sank der Leerstand 2014 daher nur noch leicht auf 1,9% (2013: 2,0%). 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 2015 um 55,8% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

### Umsatzerlöse

in Mio. €



## Geschäftsverlauf

Im abgelaufenen Geschäftsjahr steigerte die GESOBAU den Bilanzgewinn auf 38,4 Mio. €. Der im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2015 geplante Bilanzgewinn wurde damit deutlich übertroffen. Dazu beigetragen haben insbesondere Sondereinflüsse durch Zuschreibungen im Immobilienbestand. Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Wohnimmobilien,

hat sich 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 2015 um 1,7% von 228,8 Mio. € auf 232,8 Mio. €. Dabei konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 1,7% (+ 4,0 Mio. €) gesteigert werden, die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens blieben nahezu konstant (0,5 Mio. €) und betrafen Baulandparzellen außerhalb von Berlin.

Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen erhöhten sich von 153,8 Mio. € auf 162,0 Mio. €. Die Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche stieg um 3,0% auf durchschnittlich 5,48 €/m<sup>2</sup>/mtl. Der Anstieg resultiert aus Bestandszugängen, Mietsteigerungen nach Modernisierungen entsprechend der strategischen Ausrichtung, höheren Neuvertragsmieten sowie Mietsteigerungen im Bestand.

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

Der durchschnittliche Wohnungsleerstand lag mit 3,4% auf dem Vorjahresniveau. Die Erlösschmälerungen sind aufgrund zu gewährender Mietminderungen während der Modernisierung gestiegen.

Aus dem Verkauf von Immobilien aus dem Umlaufvermögen wurden 0,5 Mio. € an Umsatzerlösen (Vorjahr: 0,4 Mio. €) erzielt. Diese betreffen den Verkauf von nicht betriebsnotwendigen un bebauten Baulandparzellen außerhalb von Berlin.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 78,6 Mio. € (Vorjahr: 25,9 Mio. €) resultierten im Wesentlichen aus Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen (55,7 Mio. €), aus Auflösungen von Rückstellungen, aus der Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungsposten aus gewährten Tilgungszuschüssen, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie aus Sonstigen periodenfremden Erträgen.

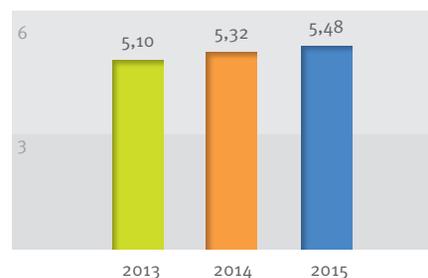
### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gesunken

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr um 6,0% auf 152,5 Mio. € gestiegen. Zentrale Ursachen hierfür sind leicht gestiegene Aufwendungen für Betriebskosten sowie höhere Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten insbesondere auch im Zuge der Bestandserweiterung. 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.

### Entwicklung der durchschnittlichen Nettomiete

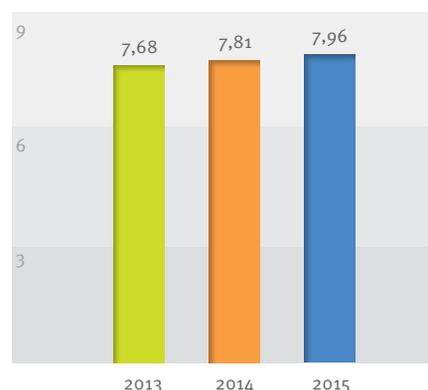
in €/m<sup>2</sup>/mtl.



Steigerung zum Vorjahr: 3,2% (2013), 4,3% (2014), 3,0% (2015)

### Entwicklung der durchschnittlichen Bruttomiete

in €/m<sup>2</sup>/mtl.



Steigerung zum Vorjahr: -0,2% (2013), 1,7% (2014), 1,9% (2015)

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

in €/m<sup>2</sup>/Jahr



Legend:  
 Instandsetzungs- und nicht aktivierbare Modernisierungskosten (Solid color)  
 Instandhaltung (Hatched)

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 der im Rahmen der Komplettmodernisierung zu aktivierenden Modernisierungskosten wurden im Berichtsjahr laufende Abschreibungen in Höhe von 29,8 Mio. € (Vorjahr: 27,7 Mio. €) vorgenommen. Darüber hinaus erfolgten gem. § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen im Anlagenbestand.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen weiter gesunken

Im Geschäftsjahr 2015 verminderte sich der Gesamtbetrag der sonstigen betrieblichen Aufwendungen leicht von 10,9 Mio. € im Vorjahr auf 10,6 Mio. €. Darin enthalten sind Verwaltungskosten mit 7,5 Mio. € (Vorjahr: 7,7 Mio. €), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Zuführungen zu den Sonstigen Rückstellungen.

#### Nettokreditbestand und Zinsaufwand

Der Nettokreditbestand erhöhte sich im Berichtsjahr von 857,6 Mio. € im Vorjahr auf 940,1 Mio. €. Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen die Finanzierung der umfassenden Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Daraus und aus der Reduzierung der Zinserträge (– 0,8 Mio. €) resultiert insbesondere der Anstieg des Nettozinsaufwandes im Geschäftsjahr von 24,8 Mio. € auf 27,0 Mio. €.

#### Positiver Bilanzgewinn

Das Jahr 2015 war wiederum von großem wirtschaftlichem Erfolg geprägt. Bei Gesamtinvestitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 122,3 Mio. € steigerte das Unternehmen den Bilanzgewinn auf 38,4 Mio. € im Vergleich zu 15,2 Mio. € im Vorjahr.

#### EBITDA und Cashflow

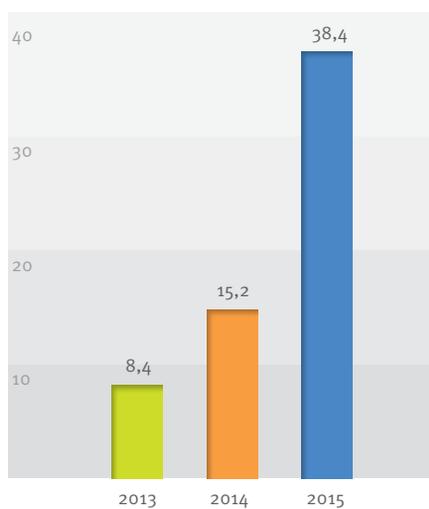
Der EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider. Das operative Ergebnis 2015 liegt mit 78,7 Mio. € leicht unter dem Vorjahreswert von 82,5 Mio. €.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erreichte nicht ganz das Vorjahresniveau. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist abermals durch die enormen Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet.

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.

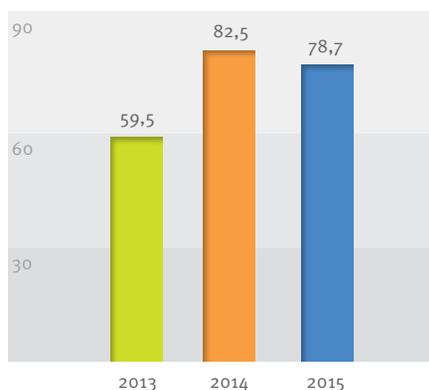
#### Bilanzgewinn

in Mio. €



#### EBITDA

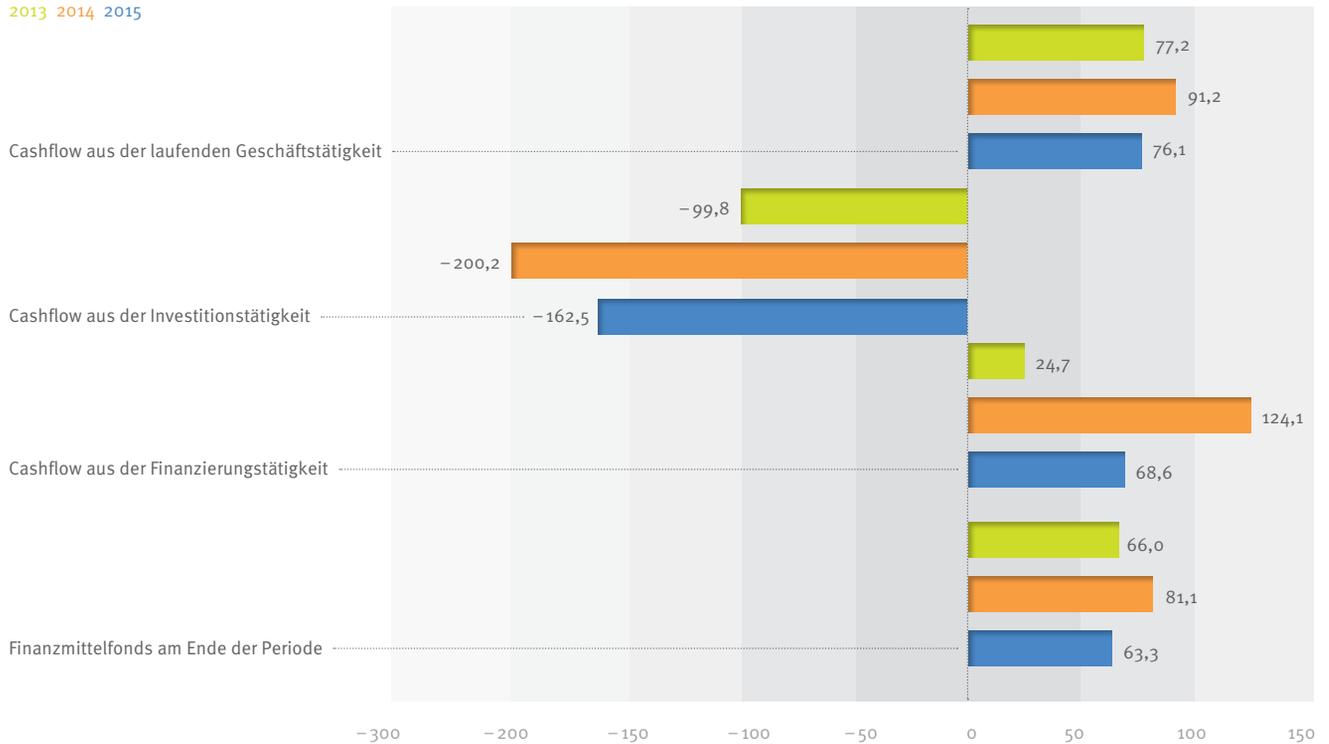
in Mio. €



## Cashflow

in Mio. €

2013 2014 2015



## Finanzlage

## Qualifiziertes Finanzmanagement

Ein aktives Finanzmanagement sichert die jederzeitige Liquidität der Gesellschaft sowie die Bedienung der Darlehen. Die GESOBAU verfügte während des gesamten Geschäftsjahres 2015 über ausreichende Liquidität.

Zur Absicherung von Finanzrisiken erfolgen Zinsfestschreibungen bei Immobilienfinanzierungen auch für Laufzeiten von 20 Jahren. Darüber hinaus bestehen Forward-Zinsswap-Geschäfte mit Laufzeiten bis zum Jahr 2038. Hierzu wird auf die Angaben im Anhang zu Finanzderivaten verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Darlehen mit einem Volumen von 121,8 Mio. € valuiert. Die auch weiterhin im Branchenvergleich als niedrig zu bezeichnende Nettoverschuldung pro m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche erhöhte sich in Folge der hohen Investitionen von 342 €/m<sup>2</sup> zum Vorjahresstichtag auf 367 €/m<sup>2</sup> zum Ende des Jahres 2015.

## Solide Eigenkapitalausstattung

Die Hauptversammlung beschloss im Geschäftsjahr 2015, den Bilanzgewinn des Jahres 2014 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

## Die Eigenkapitalquote steigt auf 24,9 %.

durch Beschluss des Aufsichtsrates gem. § 23 Abs. 1 der Satzung der GESOBAU die Hälfte des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2015 in die Gewinnrücklagen eingestellt. Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich damit auf 406,2 Mio. € (Vorjahr: 326,9 Mio. €) erhöht. Die Eigenkapitalquote steigt auf 24,9% gegenüber 21,8% im Vorjahr.

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist um 131,3 Mio. € gestiegen und beträgt 1.631,0 Mio. €. Die Bilanz der GESOBAU entspricht in ihrer Struktur der eines anlagenintensiven Wohnungsunternehmens.

### 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 37.702 durch Ankäufe und den Neubau von Immobilien auf 38.711 Einheiten.

Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch Neubauinvestitionen (41,0 Mio. €), durch Modernisierungsinvestitionen (64,7 Mio. €) sowie durch Zuschreibungen (55,7 Mio. €), denen insbesondere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 30,7 Mio. € entgegenstehen. Im Ergebnis stieg das Anlagevermögen um 154,7 Mio. € auf 1.489,9 Mio. €.

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

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

## 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 Corpo-

rate Governance Kodex implementierte die GESOBAU dieses in ihren Unternehmensprozess. Das dokumentierte System erfasst alle Unternehmensaktivitäten und beinhaltet auf der Basis einer definierten Risikostrategie neben dem internen Überwachungssystem und Controlling auch ein systematisches und permanentes Vorgehen hinsichtlich Risikoinventur, -controlling und Risikoberichterstattung.

### Aktives Risikomanagement

Die GESOBAU hat ihr Risikomanagementsystem darauf ausgerichtet, alle und im Besonderen die wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen. 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 möglicherweise zu quantifizieren, um die Handlungsspielräume und die Wahrnehmung von Chancen zu verbessern.

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

Ein essenzieller Bestandteil der Risikosteuerung ist der regelmäßige Planungsprozess, der sich im Wesentlichen über den Mittelfristzeitraum erstreckt. Das Berichtswesen durch das Controlling stellt dabei einen weiteren zentralen Aspekt der Risikosteuerung dar. Es werden monatlich 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.

### 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 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 weiterhin sehr geringen Leerstand 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.

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

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

Die GESOBAU realisiert in den kommenden Jahren eine große Anzahl von Neubauvorhaben. Diese Entscheidung basiert auf der aktuellen Marktentwicklung und der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin. Es besteht 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 Modernisierungen 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 ge-

*Ziel ist es, die Betriebskosten für die Mieter nachhaltig zu senken.*

plante Neukreditaufnahmen. Zur Absicherung von Finanzrisiken bestehen zudem Zinsswapgeschäfte sowie Forward-Geschäfte.

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 2015 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 2015 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 quantifizierbaren Risiken kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Liquidität die jederzeitige kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

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

*Es ist wichtig, Chancen zu nutzen, um die Wettbewerbsfähigkeit auszubauen.*

### Compliance-Management-System

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

### *Wesentliche Grundwerte der GESOBAU wurden identifiziert.*

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.

Im Nachgang zu den ersten beiden erfolgreich durchgeführten Auditierungen in den Jahren 2013 und 2014 ist für das Geschäftsjahr 2016 das Abschluss-Audit nach dem ICG-Standard („Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.“) vorgesehen.

Das Werte-Management-System ist als integraler Bestandteil einer funktionierenden Compliance-Organisation zu sehen. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2015 eine breit angelegte Grundwertediskussion im Unternehmen geführt. Es wurden extern moderierte Workshops auf Bereichsebene und auch bereichsübergreifend geführt. Im Ergebnis der Workshops wurden die acht wesentlichen Grundwerte der GESOBAU identifiziert. Diese Grundwerte sollen nun mittels verschiedener Kommunikationsmaßnahmen intern und extern in der ersten Jahreshälfte 2016 veröffentlicht werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die GESOBAU mit der Auszeichnung „German Awards for Excellence“ in der Kategorie Compliance für den Aufbau eines umfassenden Compliance Management-Systems geehrt. Veranstalter des Wettbewerbs ist die DQS CFS GmbH.

### **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 handelsbilanzialen 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 Controlling 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 Verantwortungsgebiete sowie umfassende Kontroll- und Überprüfungsmechanismen, insbesondere Plausibilitätskontrollen und das Vier-Augen-Prinzip, stellen eine korrekte und aussagefähige Rechnungslegung sicher.

## PROGNOSEBERICHT

Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt die GESOBAU eine zentrale Rolle für die Entwicklung der Stadt ein. Die wesentliche Aufgabe ist die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung.

Die anhaltende Flüchtlingswelle ist eine der größten Herausforderungen für Deutschland und Berlin. Die GESOBAU setzt sich ausdrücklich für eine Willkommenskultur gegenüber Flüchtlingen ein, die in Deutschland ankommen. Als städtisches Wohnungsunternehmen stellt sich die GESOBAU ihrer Verpflichtung, Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen. Damit eine gute Willkommenskultur gelebt wird, steht das Unternehmen stets in engem Austausch mit Erstaufnahmeeinrichtungen und den Integrationsbeauftragten der Bezirke.

*Eine wesentliche Aufgabe ist die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum.*

### Globale Konjunktur bleibt in Fahrt

Die Bundesregierung und verschiedene Wirtschaftsinstitute gehen für das Jahr 2016 von einem Anstieg des Bruttoinlandproduktes in Deutschland um 1,7% bis 1,9% aus und erwartet damit einen größeren Anstieg als im Vorjahr.

Wie sich die Wirtschaft in Zukunft weiter entwickelt, lässt sich nur schätzen. Regierungen, internationale Organisationen und Wirtschaftsforscher versuchen

*Die Berliner Wohnungswirtschaft ist von vier großen Trends geprägt.*

regelmäßig, die konjunkturelle Entwicklung anhand verschiedener Annahmen möglichst genau vorherzusagen. Die deutsche Bauwirtschaft rechnet mit spürbaren Impulsen für das Jahr 2016 und demzufolge mit einem Umsatzwachstum im Bauhauptgewerbe von 3,0%. Die Preise dürften mit 1,5% etwas stärker zulegen als im Vorjahr (1,1%).

Die Zahl der Baugenehmigungen ist auf einen neuen Höchststand der vergangenen Jahre gestiegen. Der Zuwachs im Jahr 2015 betrug 6,3%. 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. Für Investitionen in Bestand oder Neubau erhöhen sich die Kosten durch die wachsenden Anforderungen an Energieeffizienz und an ein barrierefreies, altersgerechtes Wohnen.

Die Berliner Wohnungswirtschaft wird auch in absehbarer Zeit von vier großen Trends geprägt: die demografische Entwicklung, insbesondere der Zuzug von Flüchtlingen in die Großstadt, 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 hat eine zunehmende Bedeutung innerhalb Europas und hat einen enorm steigenden Bedarf an Wohnraum. Der weiterhin steigende Bedarf an Wohnungen, insbesondere durch Zuwanderung, verstärkt den quantitativen Druck auf dem Wohnungsmarkt.

Die anhaltende und im Zuge der dynamischen demografischen Entwicklung eher noch steigende Nachfrage nach Wohnraum für einkommensschwache Haushalte verlangt nach einer vorausschauenden Planung. Die Bundesregierung unterstützt den Neubau von bezahlbarem Wohnraum durch die Verdoppelung der Kompensationsmittel an die Länder. Von diesem Geld werden Sozialwohnungen gebaut, die nicht nur Flüchtlingen, sondern allen sozial schwachen Mietern zugutekommen.

Neben Änderungen beim Bauplanungsrecht, die die Unterbringung von Flüchtlingen in winterfesten Quartieren beschleunigen sollen, sind auch zeitlich bis Ende 2018 befristete Erleichterungen in der Energieeinsparverordnung (EnEV) und im Erneuerbaren-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) beschlossen worden, die die Umrüstung von bestehenden Gebäuden in Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte nach dem Asylgesetz vereinfachen und beschleunigen sollen.

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 Modernisierungumlage aufzuführen. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte eine Fortentwicklung des Bündnisses zur weiteren Verbesserung des Mieterschutzes für die Mieterinnen und Mieter bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Mit Inkrafttreten des Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin zum 01. Januar 2016

wird der wohnungspolitische Auftrag der städtischen Wohnungsgesellschaften in einem Gesetz verankert. Die Gesellschaften bieten Wohnraum sowohl für die satzungsgemäß „breiten Schichten der Bevölkerung“ als auch verstärkt für diejenigen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können (Versorgungsauftrag). Die Unternehmensziele werden darauf ausgerichtet, den Wohnungsbestand zu erweitern. Die Gesellschaften sollen bauen, ankaufen, modernisieren und instand halten. Mindestens 30 % ihrer Neubauwohnungen sollen dabei als Sozialwohnungen mit Mitteln des Wohnraumförderfonds Berlins gefördert werden. Die Mieten der nicht geförderten Neubauwohnungen sollen für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sein.

Insgesamt blickt die GESOBAU aufgrund ihrer guten Portfoliostruktur auch unter Beachtung der Rahmenbedingungen des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ sowie des Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin mit Zuversicht auf die kommenden Jahre.

### Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

Die nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände, die wirtschaftlichen Investitionen sowie zielgerichtete Neubaumaßnahmen und Ankäufe werden sich in den folgenden Jahren ebenso wie die effektive strategische Ausrichtung des Unternehmens weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Die wirtschaftliche Stabilität ist die Basis für alle ökologischen sowie sozialen Aktivitäten und Grundlage für die nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft. Die GESOBAU wird den sozialen und gesellschaftlichen Wandel auch künftig weiter aktiv mitgestalten.

Für das Geschäftsjahr 2016 wird mit einer Umsatzsteigerung von mehr als 4,0 % gerechnet. Auf Basis der Mittelfristplanung geht der Vorstand der GESOBAU auch in den folgenden zwei Jahren von stetig steigenden Umsätzen und positiven Jahresergebnissen von durchschnittlich 15,5 Mio. € aus.

Für die kommenden zwei Jahre sind Investitionen in Höhe von rund 416 Mio. € geplant. Die GESOBAU strebt bis zum Jahr 2026 eine Erweiterung des Wohnungsbestandes um rund 12.500 Wohnungen vor allem durch Neubau an. Sie will Orte schaffen, an denen sich die Menschen sicher und geborgen fühlen und an denen sie sich entfalten können.

Die GESOBAU stellt sich den Herausforderungen wie Umwelt- und Klimaschutz, aber auch der Schaffung von Beschäftigung, Wohlstand und Innovation. Ziel des Unternehmens ist dabei auch die Sicherung des gesellschaftlichen Zusammenhalts der Menschen in ihren Quartieren und der Motivation ihrer engagierten eigenen Mitarbeiter.

Berlin, 24. Februar 2016

Jörg Franzen

Christian Wilkens

*Der Vorstand erwartet steigende Umsätze und positive Jahresergebnisse.*

# ENTSPRECHENSERKLÄRUNG DER GESOBAU AG ZUM BERLINER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

## Anlage zum Lagebericht

Vorstand und Aufsichtsrat der GESOBAU AG haben sich mit der Erfüllung der Standards des Berliner Corporate Governance Kodex sorgfältig befasst. Sie haben dabei die Neuerungen des Kodex vom 15. Dezember 2015 berücksichtigt.

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

### **I. Zusammenwirken von Geschäftsleitung und Aufsichtsrat Nr. 6**

#### **Informations- und Berichtspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat**

Der Vorstand kommt seinen Informations- und Berichtspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat grundsätzlich in schriftlicher Form unter Beifügung der entsprechenden Dokumente nach. Die Dokumente wurden im Geschäftsjahr 2015 zwei Wochen vor einer Sitzung oder Entscheidung versandt. Ab dem Geschäftsjahr 2016 wird der Versand drei Wochen vor einer Sitzung oder Entscheidung erfolgen.

### **II. Geschäftsleitung Nr. 11**

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

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

### **III. Aufsichtsrat Nr. 3**

#### **Langfristige Nachfolgeplanung**

Eine langfristige Nachfolgeplanung für die Mitglieder der Geschäftsleitung besteht derzeit nicht. Grundzüge einer Nachfolgeplanung werden in 2016 zwischen der Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat abgestimmt.

### III. Aufsichtsrat Nr. 8

#### Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern

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

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

### III. Aufsichtsrat Nr. 11

#### Angemessenheitsbeurteilung für die Vergütung

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

### III. Aufsichtsrat Nr. 12

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

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

### III. Aufsichtsrat Nr. 13

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

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

### VI. Rechnungslegung Nr. 3

#### Liste von Beteiligungsunternehmen

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

# JAHRESABSCHLUSS DER GESOBAU AG

## Bilanz der GESOBAU AG

Zum 31. Dezember 2015

Aktiva	Anhang	2015 in T€	2014 in T€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15	24
II. Sachanlagen	[1]		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		1.303.205	1.082.326
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		9.143	10.738
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		21.768	13.940
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		1.967	1.967
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		623	633
6. Anlagen im Bau		35.843	51.971
7. Bauvorbereitungskosten		3.678	2.554
8. Geleistete Anzahlungen		42.403	102.489
		<b>1.418.629</b>	<b>1.266.617</b>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	[2]	4.762	1.831
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		2.150	2.550
3. Beteiligungen	[3]	60.388	60.382
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.355	1.186
5. Sonstige Ausleihungen	[4]	2.587	2.556
		<b>71.242</b>	<b>68.506</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>		<b>1.489.886</b>	<b>1.335.147</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten		783	5.678
2. Unfertige Leistungen		70.389	69.426
3. Andere Vorräte		565	299
		<b>71.737</b>	<b>75.403</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	[5]	707	886
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	[6]	0	398
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		4	4
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.875	1.654
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	[7]	100	160
6. Sonstige Vermögensgegenstände	[8]	1.607	2.810
		<b>4.294</b>	<b>5.913</b>
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		63.316	81.067
<b>Summe Umlaufvermögen</b>		<b>139.346</b>	<b>162.383</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	[9]	<b>1.735</b>	<b>2.106</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.630.967</b>	<b>1.499.636</b>

Passiva	Anhang	2015 in T€	2014 in T€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	[10]	78.265	78.265
II. Kapitalrücklage	[11]	50.304	47.931
III. Gewinnrücklagen	[12]		
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		109.859	56.189
3. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG		83.210	83.210
		239.178	185.508
IV. Bilanzgewinn		38.441	15.228
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>406.188</b>	<b>326.933</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen		0	106
2. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	[13]	2.249	2.192
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	[14]	81.809	93.796
4. Sonstige Rückstellungen	[15]	22.188	25.708
<b>Summe Rückstellungen</b>		<b>106.246</b>	<b>121.802</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	[16]	1.003.400	937.012
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	[17]	0	1.618
3. Erhaltene Anzahlungen		78.689	77.047
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.941	4.296
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		9	8
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18.922	16.709
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.137 T€ (31.12.2014: 290 T€) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0 T€ (31.12.2014: 0 T€)		1.442	604
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>1.106.402</b>	<b>1.037.293</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>12.132</b>	<b>13.608</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.630.967</b>	<b>1.499.636</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung der GESOBAU AG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Anhang	2015	2014
		in T€	in T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Hausbewirtschaftung	[18]	231.944	227.992
b) aus Verkauf von Grundstücken		471	422
c) aus Betreuungstätigkeit		335	337
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1	1
<b>Summe</b>		<b>232.752</b>	<b>228.752</b>
<b>2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	[19]	753	3.033
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	[20]	78.639	25.927
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	[21]	152.519	143.918
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		1	24
<b>Summe</b>		<b>152.519</b>	<b>143.941</b>
<b>5. Personalaufwand</b>	[22]		
a) Löhne und Gehälter		13.236	12.405
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 1.081 T€ (Vorjahr: 1.085 T€)		3.379	3.277
<b>Summe</b>		<b>16.614</b>	<b>15.682</b>
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	[23]	30.661	27.760
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	[24]	10.560	10.908
<b>8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>		1.955	1.647
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		129	139
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus Abzinsungen: 0 T€ (Vorjahr: 0 T€)		784	1.588
<b>11. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		1	0
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsungen: 336 T€ (Vorjahr: 228 T€)		27.786	26.394
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>76.870</b>	<b>30.336</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>	[25]	-13	108
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>76.883</b>	<b>30.228</b>
<b>16. Gewinnvortrag</b>		15.228	8.389
<b>17. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in andere Gewinnrücklagen		53.669	23.389
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>38.441</b>	<b>15.228</b>

## Kapitalflussrechnung der GESOBAU AG

	2015	2014
	in T€	in T€
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis vor Gewinnverwendung	76.883	30.228
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	30.662	27.760
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-55.706	-370
Abnahme der Rückstellungen	-15.557	-16.671
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-3.205	727
Gewinn aus Anlageabgängen	346	-216
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	714	2.805
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	41.993	46.905
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>76.130</b>	<b>91.168</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-321	698
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-119.896	-162.964
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen	-39.468	-38.408
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-29	-3
Einzahlungen aus Tilgung von Darlehen des Finanzanlagevermögens	498	406
Übrige Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.236	40
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-162.452</b>	<b>-200.231</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	121.814	194.749
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten		
planmäßige Tilgung	-40.349	-48.212
außerplanmäßige Tilgung	-12.894	-22.420
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>68.571</b>	<b>124.117</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1-3)	-17.751	15.054
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	81.067	66.013
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>63.316</b>	<b>81.067</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens der GESOBAU AG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2015	Kumuliert 31.12.2014
	31.12.2014	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Um- gliederung aus dem UV		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	2.485	28	-20			2.493	2.461
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.800.023	61.535	-54	137.633		1.999.138	717.697
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.369			-5.339		16.030	10.631
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	20.439	2.672		593	4.685	28.390	6.499
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	2.956					2.956	990
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.781	263	-807			2.238	2.149
Anlagen im Bau	51.971	31.587		-47.715		35.843	0
Bauvorbereitungskosten	2.554	2.511		-1.387		3.678	0
Geleistete Anzahlungen	102.489	23.700		-83.785		42.403	0
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>2.004.582</b>	<b>122.268</b>	<b>-860</b>	<b>0</b>	<b>4.685</b>	<b>2.130.675</b>	<b>737.966</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.831	2.930				4.761	0
Ausleihungen an ver- bundene Unternehmen	2.550		-400			2.150	0
Beteiligungen	60.406	7	-1			60.412	24
Ausleihungen an beteiligte Unternehmen	1.186	169				1.355	0
Sonstige Ausleihungen	5.913	128	-98			5.943	3.356
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>71.886</b>	<b>3.235</b>	<b>-499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74.622</b>	<b>3.380</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.078.953</b>	<b>125.531</b>	<b>-1.379</b>	<b>0</b>	<b>4.685</b>	<b>2.207.790</b>	<b>743.807</b>

Abschreibungen					Buchwert		
Zugänge	Abgänge	Zu- schreibung	Um- buchungen	Um- gliederung aus dem UV	Kumuliert 31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
37	-20				2.478	15	24
30.102	-54	-55.580	3.767		695.933	1.303.205	1.082.326
271			-4.016		6.886	9.144	10.738
		-126	249		6.622	21.768	13.940
					990	1.966	1.966
248	-782				1.615	623	632
					0	35.843	51.971
1					1	3.677	2.554
					0	42.403	102.489
<b>30.622</b>	<b>-836</b>	<b>-55.706</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>712.046</b>	<b>1.418.629</b>	<b>1.266.616</b>
					0	4.761	1.831
					0	2.150	2.550
1	-1				24	60.388	60.382
					0	1.355	1.186
					3.356	2.587	2.557
<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.380</b>	<b>71.242</b>	<b>68.506</b>
<b>30.660</b>	<b>-857</b>	<b>-55.706</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>717.904</b>	<b>1.489.886</b>	<b>1.335.146</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2015

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

### **Sachanlagen**

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger 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. Zuschreibungen im Anlagevermögen sind aufgrund § 253 Abs. 5 HGB zwingend vorzunehmen, wenn die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen.

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

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

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

### **Finanzanlagen**

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

## **II. Umlaufvermögen**

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

### Latente Steuern

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

Die Differenzen zwischen der Handels- und Steuerbilanz bei den 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:

zum 31.12.2015	2015 in T€
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:	
Verbindlichkeiten	6.524
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:	
Grundstücke mit Wohnbauten	219.493
Sonstiges Sachanlagevermögen	18.434
Finanzanlagen	13
Umlaufvermögen	62
Rückstellungen	27.630
Verbindlichkeiten	143
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	217.771
Latente Steueransprüche netto	477.022

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,175 % zugrunde gelegt. Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 825,6 Mio. € und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 607,1 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:

	31.12.2015	31.12.2014
Abzinsungsfaktor (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	<b>3,89</b>	4,54
Rententrend %	<b>1,75</b>	1,75
Rechnungsmäßiges Renteneintrittsalter	<b>65</b>	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	<b>R 05G</b>	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

Im Jahr 2015 betragen die Zugänge im Sachanlagevermögen 122,3 Mio. € (Vorjahr: 163,8 Mio. €). Davon betreffen 64,7 Mio. € umfassende Modernisierungsmaßnahmen in den Immobilienbestand der Gesellschaft (Vorjahr: 56,4 Mio. €). Für den Erwerb von Immobilien hat die Gesellschaft Anzahlungen in Höhe von 23,7 Mio. € geleistet, bei denen der Nutzen- / Lastenwechsel zu einem späteren Zeitpunkt stattfindet. Für geplante eigene Neubaumaßnahmen wurden 12,1 Mio. € aufgewendet (Vorjahr: 1,8 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2015 wurden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen sowie Zuschreibungen entsprechend § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 55,7 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Sachanlagen vorgenommen.

### (2) Anteile an verbundenen Unternehmen

Die GESOBAU hält Anteile an verbundenen Unternehmen wie folgt:

Unternehmen	Anteile am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2014 in	Ergebnis 2015 in
			T€ / Gewinnabführung an die GESOBAU AG	T€ / Gewinnabführung an die GESOBAU AG
	in %	T€	T€	T€
aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin	100	1.383	1.535	1.679
berlinwohnen Hausmeister GmbH, Berlin	100	500	88	239
GESOBAU Geschäftsführung GmbH, Berlin	100	25	33	37

Unternehmen	Anteile am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2014	Ergebnis 2015
	in %	T€	T€	T€
KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG, Berlin	88,31	15.516	760	liegt n.n. vor

Die Stimmrechte entsprechen den Beteiligungshöhen.

### (3) Beteiligungen

Die GESOBAU hält an folgenden Unternehmen eine Beteiligung:

Unternehmen	Anteile am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2014	Ergebnis 2015
	in %	T€	T€	T€
GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin	47,45	105.757	23.797	4.646
Grundstücksgesellschaft „Rundling“ Schorfheidestraße GbR, Berlin	0,23	11.549	92	liegt n.n. vor

Weitere 47,45 % an der GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH werden von der degewo AG, Berlin, gehalten. Die restlichen 5,1 % hält die GEDE Verwaltungs GmbH.

### (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 2015 bestehen Forderungen aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2014 in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €). Davon haben 34,0 T€ (Vorjahr: 45,6 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 59,8 % (Vorjahr: 63,4 %) wertberichtigt.

### (6) Forderungen aus Verkauf von Grundstücken

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken (Vorjahr: 0,4 Mio. €).

### (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 und aus Überzahlungen ausgewiesen.

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

**(9) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 3 HGB aktivierte Disagien sowie Bearbeitungsgebühren ausgewiesen. Diese werden über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear abgeschrieben.

**(10) Gezeichnetes Kapital**

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

**(11) Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage resultiert 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 2015 wurden gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. Dezember 2014 fünf Grundstücke mit einem Wert von 2,4 Mio. € durch den Alleingesellschafter in das Vermögen der Gesellschaft eingebracht.

**(12) Gewinnrücklagen**

Es wurde durch Beschluss des Aufsichtsrates, gemäß § 23 Abs. 1 der Satzung, die Hälfte des Jahresüberschusses des Jahres 2015 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 18. Juni 2015 wurde der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 den „Anderen Gewinnrücklagen“ zugeführt.

**(13) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

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

**(14) Rückstellung für Bauinstandhaltung**

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde im Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 12,0 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €) in Anspruch genommen.

**(15) Sonstige Rückstellungen**

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

Sonstige Rückstellungen	2015	2014
	in T€	in T€
Ausstehende Rechnungslegung	6.978	7.852
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	4.125	1.204
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.035	3.248
Unterlassene Instandhaltungen	2.879	4.364
Sonstige Personalarückstellungen	1.967	1.896
Risiken aus Grundstücksgeschäften	1.795	2.324
Übrige	1.408	1.132
Sonstige Verpflichtungen gegenüber Fondsgesellschaften	0	3.688
<b>Gesamt</b>	<b>22.187</b>	<b>25.708</b>

Die gesamten Rückstellungen betragen 106,3 Mio. €, davon haben 43,5 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 2015 insgesamt 1.003,4 Mio. €. Hiervon sind 960,1 Mio. € durch Grundpfandrechte und 43,3 Mio. € durch Landesbürgschaften besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben 961,8 Mio. € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und 41,6 Mio. € eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,15 % und 5,69 % (durchschnittlich 2,59 %).

**(17) Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**

Unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ werden Mieterdarlehen ausgewiesen.

**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)	1.003.400 (937.012)	41.645 (42.878)	167.032 (186.117)	794.723 (708.016)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	0 (1.618)	0 (1.618)	0 (0)	0 (0)
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	78.689 (77.047)	78.689 (77.047)	0 (0)	0 (0)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	3.941 (4.296)	3.941 (4.296)	0 (0)	0 (0)
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	9 (8)	9 (8)	0 (0)	0 (0)
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	18.922 (16.709)	16.909 (15.102)	1.994 (1.582)	19 (24)
7. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.442 (604)	1.442 (604)	0 (0)	0 (0)
<b>Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>1.106.402 (1.037.293)</b>	<b>142.634 (141.552)</b>	<b>169.026 (187.700)</b>	<b>794.741 (708.040)</b>

**D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung****(18) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung**

Die GESOBAU erzielt Umsatzerlöse überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die durchschnittlichen Sollmieten pro Monat für Wohnungen stiegen im Jahresverlauf von 5,32 €/m<sup>2</sup> auf 5,48 €/m<sup>2</sup>. Ursache für den Mietanstieg sind insbesondere Modernisierungsumlagen im Zuge der Komplettmodernisierungen, höhere Neuvertragsmieten, planmäßige Mieterhöhungen sowie Bestandszugänge.

**(19) Bestandsveränderungen**

Die Bestandsveränderungen beinhalten überwiegend die noch nicht mit Mietern abgerechneten Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2015 als Bestandserhöhungen. Die abgerechneten Betriebskosten des Vorjahres wirken bestandsmindernd.

**(20) Sonstige betriebliche Erträge**

Unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 78,6 Mio. € werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 21,7 Mio. € (Vorjahr: 24,0 Mio. €) ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung mit 12,0 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (4,7 Mio. €), Ausbuchungen von Verbindlichkeiten (1,7 Mio. €), sonstige periodenfremde Erträge (2,4 Mio. €) und Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,5 Mio. €). Die periodenbezogenen sonstigen Erträge betreffen Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 55,7 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) sowie 1,2 Mio. € übrige sonstige Erträge.

**(21) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

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

**(22) Personalaufwendungen**

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

**(23) Abschreibungen**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von 29,8 Mio. € (Vorjahr: 27,6 Mio. €) angefallen. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen.

**(24) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 10,6 Mio. € beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1,7 Mio. € (Vorjahr: 2,2 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.

**(25) Sonstige Steuern**

Unter den sonstigen Steuern werden Auflösungen von Steuerrückstellungen für Umsatzsteuernachzahlungen ausgewiesen (15 T€). Im Vorjahr ist die Zuführung zur Rückstellung für Umsatzsteuernachzahlungen (0,1 Mio. €) 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 9.106 T€ mit einer Laufzeit bis 2065 gewährt und gleichzeitig ein Erbbaurechtsvertrag über Grundstücksflächen im Märkischen Viertel zwecks Errichtung eines Fernheizwerkes sowie ein Wärmelieferungsvertrag mit entsprechenden Laufzeiten abgeschlossen. Der Wärmelieferungsvertrag wurde im Geschäftsjahr 2012 angepasst. Der Vertrag läuft nunmehr bis zum 31. Dezember 2020. Er verlängert sich jeweils um zehn Jahre, sofern der Vertrag nicht neun Monate vor Ablauf von einem der Vertragspartner gekündigt wird. Die Zahlungen für Wärmelieferungen aus diesem Vertrag beliefen sich in 2015 auf 10,9 Mio. € (Vorjahr: 12,7 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.

Die Fondsimmoblie ist gut vermietet. Auf Basis einer Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft vom 25. März 2015 wurde zwischen dem KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG und der GESOBAU ein Kaufvertrag über die Fondsimmoblie mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 31. Dezember 2016 geschlossen. Im Jahr 2015 hat die GESOBAU weitere Gesellschaftsanteile der Fondsgesellschaft erworben.

Der Fonds verfügt über ausreichend liquide Mittel, um seinen Verpflichtungen bis zur planmäßigen Liquidation nachzukommen. Einlagen der Gesellschafter werden nicht notwendig.

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	88,31	2.930
Grundstücksgesellschaft „Rundling“ Schorfheidestraße GbR, Berlin (GESOBAU-Fonds 1)	11.549	0,23	31

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

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 2015 22,1 Mio. € (Vorjahr: 19,6 Mio. €) und wurden vom übrigen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

#### **Angabe zu Finanzderivaten**

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bestehen Zinsswapgeschäfte mit einem Gesamtvolumen von 18,9 Mio. €, denen entsprechende Grundgeschäfte gegenüber stehen, so dass Bewertungseinheiten gebildet werden konnten. Darüber hinaus bestehen Forwardswapgeschäfte über 292,6 Mio. € (Laufzeiten von 2020 bis 2039), die für die nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist geplante Prolongation von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten zur zukünftigen Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen wurden. Für diese Forwardswapgeschäfte wurden ebenfalls 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.

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.

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

## F. Sonstige Angaben

Das Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen des Jahres 2015 beträgt 92,0 T€.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge im Rahmen der umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 45,9 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 8,22 % bei einer Summe der umlagepflichtigen Gehälter von 7,3 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Sanierungsentgelt in Höhe von 124,8 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 546,1 T€ (Vorjahr: 542,7 T€).

Bezüge des Vorstandes in T€	Jörg Franzen	Christian Wilkens
Grundvergütung	170,0	150,0
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2014	67,4	68,5
Leistungen der Altersversorgung	25,5	22,5
Geldwerter Vorteil aus Kfz-Nutzung	11,8	8,5
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0,2	0,2
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	11,0	10,5
<b>Summe</b>	<b>285,9</b>	<b>260,2</b>

An frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 220,1 T€ (Vorjahr: 222,3 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 273,3 T€ (Vorjahr: 215,7 T€), inkl. Zinsanteil, zugeführt. Sie betragen zum 31. Dezember 2015 2.249,3 T€ (Vorjahr: 2.192,4 T€).

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

### Aufsichtsrat

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

##### Gisela von der Aue

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015

Vorsitzende des Aufsichtsrates

##### Weitere Aufsichtsratsmandate:

Mitglied des Aufsichtsrates der degewo AG, Berlin

##### Thomas Brand

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 26. Juni 2003

Leitender Senatsrat bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin

##### Dieter Cordes

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015

##### Andrea Emer

Mitglied des Aufsichtsrates bis zum 18. Juni 2015

Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

Kaufmännische Angestellte, Berlin

##### Dr. Horst Föhr

Mitglied des Aufsichtsrates bis zum 18. Juni 2015

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Rechtsanwalt, Berlin

##### Birgit Galley

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010

Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015

Geschäftsführerin der Forensic Management GmbH, Berlin

##### Weitere Aufsichtsratsmandate:

Vorsitzende des Aufsichtsrates der nordlicht

Wohnungsgenossenschaft eG,

Vorsitzende des Aufsichtsrates der horizont

Wohnungsgenossenschaft eG

##### Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010

Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

bis zum 18. Juni 2015

Vorstandsvorsitzende der empirica AG, Berlin

**Christian Kluge**

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

**Karin Müller**

Mitglied des Aufsichtsrates bis zum 18. Juni 2015  
Abteilungsleiterin Finanzierung bei der SAGA-GWG,  
Hamburg

**Oliver Rohbeck**

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

**Rolf-Dieter Schippers**

Mitglied des Aufsichtsrates bis zum 18. Juni 2015  
Referatsleiter bei der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

**Anja Scholze**

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

**Ramona Senier**

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

**Bezüge**

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten 50,9 T€  
(Vorjahr: 43,3 T€) an Sitzungsgeldern und festen  
Vergütungen, die sich wie folgt aufgliedern:

Bezüge des Aufsichtsrates	
	in €
Dr. Horst Föhr	4.340,64
Gisela von der Aue	4.027,40
Birgit Galley	6.133,38
Thomas Brand	5.556,86
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier	5.339,64
Ramona Senier	5.154,12
Anja Scholze	4.700,01
Rolf-Dieter Schippers	3.007,96
Andrea Emer	2.923,20
Karin Müller	2.433,57
Dieter Cordes	2.416,44
Oliver Rohbeck	2.416,44
Christian Kluge	2.416,44

**Gesellschafter**

Land Berlin (100 %)

**Durchschnittliche Anzahl  
der Beschäftigten**

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

Berlin, 24. Februar 2016  
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 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, 24. Februar 2016

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dierk Schultz                      ppa. Dr. Frederik Mielke  
Wirtschaftsprüfer                Wirtschaftsprüfer

# GESOBAU-Mehrjahresübersicht

		2015	2014	2013	2012	2011
zum 31.12. nach HGB						
<b>Vermögenslage</b>						
Anlagevermögen	Mio. €	1.489,89	1.335,15	1.199,59	1.173,13	1.043,43
Umlaufvermögen	Mio. €	139,35	162,38	150,17	156,89	264,95
davon liquide Mittel	Mio. €	63,32	81,07	66,01	63,86	75,18
Sonstige Aktiva	Mio. €	1,74	2,10	2,68	4,05	3,38
Eigenkapital	Mio. €	406,19	326,94	295,93	287,55	279,36
Rückstellungen	Mio. €	106,25	121,80	138,47	150,98	166,88
Verbindlichkeiten	Mio. €	1.106,40	1.037,29	912,59	889,89	859,64
Sonstige Passiva	Mio. €	12,13	13,61	5,45	5,66	5,88
Bilanzsumme	Mio. €	1.630,97	1.499,64	1.352,45	1.334,06	1.311,75
Eigenkapitalquote <sup>1</sup>	%	24,90	21,80	21,88	21,55	21,30
Anlagendeckung II <sup>2</sup>	%	91,95	91,58	88,97	88,74	94,66
Verschuldungsgrad <sup>3</sup>	%	301,53	358,70	357,01	363,95	369,56
Anlagenintensität <sup>4</sup>	%	91,35	89,03	88,70	87,94	79,54
<b>Finanzlage</b>						
Abschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	30,66	27,76	26,44	44,06	25,93
davon planmäßig	Mio. €	29,78	27,63	26,33	24,92	22,48
davon außerplanmäßig	Mio. €	0,88	0,13	0,11	19,14	3,45
Zuschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	55,71	0,37	1,44	16,29	0,00
<b>Ertragslage</b>						
Umsatzerlöse	Mio. €	232,75	228,75	227,95	222,26	217,73
Vermietung	Mio. €	231,94	227,99	222,03	215,61	211,91
in % vom Umsatz		99,65	99,67	97,40	97,01	97,33
Veräußerung	Mio. €	0,47	0,42	5,66	6,36	5,48
in % vom Umsatz		0,20	0,18	2,48	2,86	2,52
Fremdverwaltung	Mio. €	0,34	0,34	0,26	0,29	0,34
in % vom Umsatz		0,15	0,15	0,11	0,13	0,16
Gesamtleistung <sup>5</sup>	Mio. €	233,50	225,72	221,46	218,85	213,81
Instandhaltungs- / Instandsetzungskosten und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	Mio. €	73,26	65,63	71,54	72,29	54,91
EBIT	Mio. €	101,79	53,36	32,40	33,36	31,56
in % von Gesamtleistung		43,58	23,64	14,63	15,24	14,76
Jahresüberschuss	Mio. €	76,88	30,23	8,39	8,19	7,90
in % vom Umsatz		33,02	13,22	3,68	3,68	3,63
<b>Bestandszahlen</b>						
Eigene Wohneinheiten per 31.12.	Anzahl	38.086	37.083	37.060	37.134	36.920
Eigene Gewerbeeinheiten per 31.12.	Anzahl	625	619	621	627	635
Fläche Wohnungen (Jahresdurchschnitt)	m <sup>2</sup>	2.461.893	2.408.552	2.408.817	2.411.485	2.397.816
Fläche Gewerbe (Jahresdurchschnitt)	m <sup>2</sup>	93.357	95.208	96.623	96.609	97.063
Mieterlöse Wohnungen p. a.	Mio. €	161,99	153,78	147,32	142,92	138,48
Mieterlöse Gewerbe p. a.	Mio. €	5,82	5,66	5,71	5,46	5,57
durchschnittliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> Wohnfläche mtl.	€	5,48	5,32	5,10	4,94	4,81
Sonstige Mieteinnahmen	Mio. €	2,46	2,32	2,35	2,42	2,43
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	Mio. €	10,25	8,53	10,30	12,72	11,85
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	%	6,02	5,27	6,63	8,43	8,09
<b>Mitarbeiter</b>						
Anzahl Mitarbeiter per 31.12.		287	269	274	273	278
Personalaufwand	Mio. €	16,61	15,68	15,26	14,67	14,53
Personalaufwandsquote <sup>6</sup>	%	9,99	9,75	10,00	10,01	9,85

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

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

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

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

<sup>5</sup> Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen

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

## IMPRESSUM

### Herausgeber

GESOBAU AG  
Wilhelmsruher Damm 142  
13439 Berlin

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

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

### Konzeption und Gestaltung

Embassy Partnerschaft, Berlin

### Foto

Gudrun Senger, Berlin

### Karten

© OpenStreetMap contributors  
[www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)



