

Lagebericht der GESOBAU AG

Das Unternehmen

Geschäftstätigkeit und Organisation

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

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

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

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

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

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

Mitarbeiter

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

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

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

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

Nachhaltigkeit

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

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

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

Wechsel in den Organen

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

Beziehungen zum Land Berlin

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

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zum Land Berlin aufgeführten Rechtsgeschäften des Geschäftsjahres 2016 nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.

Bei den in diesem Bericht genannten Maßnahmen des Geschäftsjahres 2016 wurde das Unternehmen nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die dem Vorstand im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.

Über die in diesem Bericht genannten Maßnahmen des Geschäftsjahres 2016 hinaus wurden im Berichtsjahr keine weiteren Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des Landes Berlin und der mit ihm verbundenen Unternehmen getroffen noch unterlassen.“

Rahmen- bedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft

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

Die Situation der Wohnungswirtschaft in Berlin

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

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

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

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

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

Das Einwohner- und Wirtschaftswachstum Berlins beeinflusst auch die Entwicklung der Mieten deutlich. Laut „Wohnmarktreport Berlin 2017“ der Berlin Hyp AG/CBRE GmbH sind Berlins Neuvermietungsangebote im Jahr 2014 im Mittelwert (Median) pro Quadratmeter um 5,8 % gestiegen. 2015 stiegen sie um 2,3 % und bis September 2016 erneut um 5,6 % auf 9,00 €/m²/Monat.

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

Geschäftsverlauf

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

Ertragslage

Mieterlöse gestiegen

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

Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen erhöhten sich von 162,0 Mio. € auf 170,2 Mio. €. Die Miete je m² Wohnfläche stieg um 3,9 % von durchschnittlich 5,48 €/m²/mtl. auf 5,70 €/m²/mtl. Der Anstieg resultiert insbesondere aus Bestandszugängen, aus Mietsteigerungen nach Modernisierungen, aus höheren Neuvertragsmieten sowie aus Mietsteigerungen im Bestand.

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

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

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

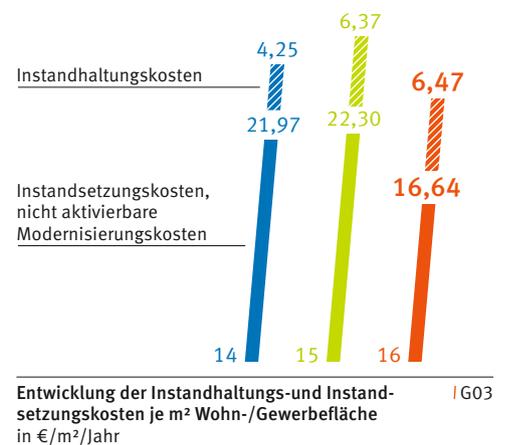
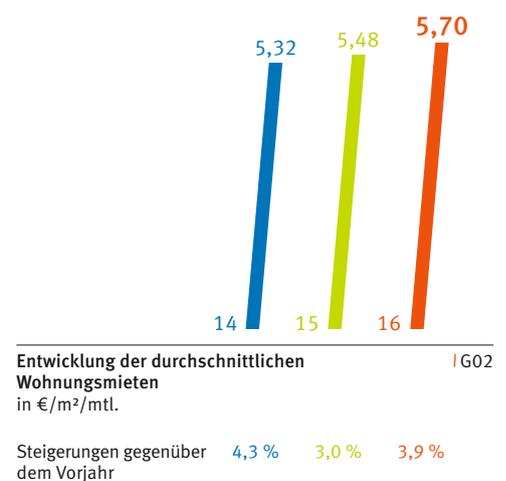
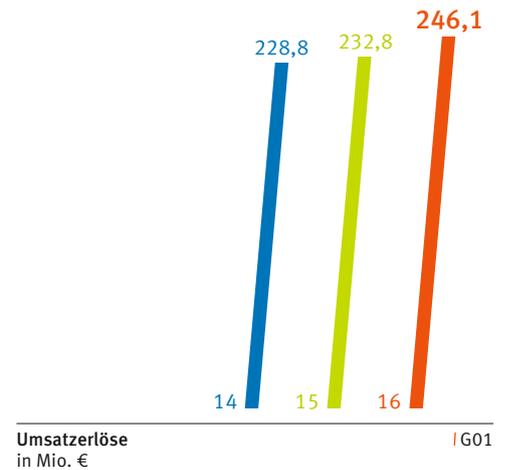
Sonstige betriebliche Erträge

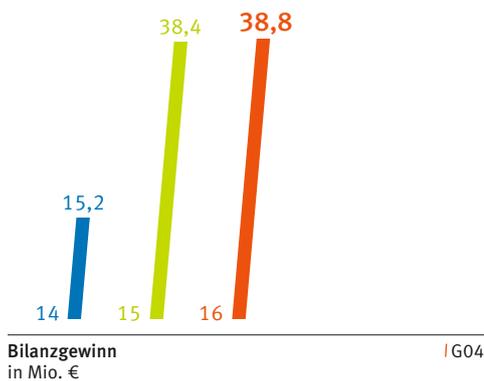
Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 24,5 Mio. € (Vorjahr: 78,6 Mio. €) resultieren aus Auflösungen von Rückstellungen, aus der Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungsposten, aus gewährten Tilgungszuschüssen, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie aus sonstigen periodenfremden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

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gesunken

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr um 8,7 % von 152,5 Mio. € auf 139,3 Mio. € gesunken. Zentrale Ursachen hierfür sind geringere nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten. Die Betriebskosten und die anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung blieben annähernd auf dem Vorjahresniveau.

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





Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Nettokreditbestand und Zinsaufwand

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

Positiver Bilanzgewinn

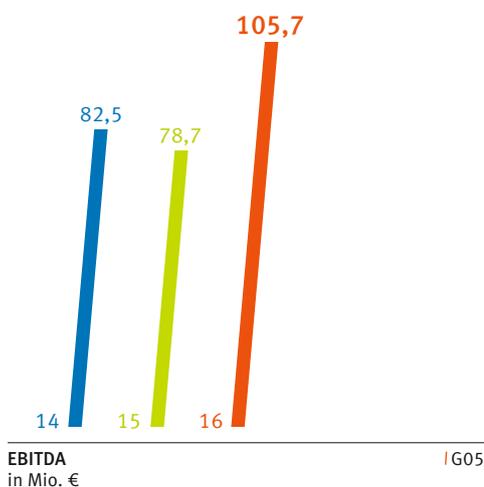
Das Jahr 2016 war wiederum von großem wirtschaftlichem Erfolg geprägt. Bei Gesamtinvestitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 128,0 Mio. € steigerte das Unternehmen den Bilanzgewinn auf 38,8 Mio. € im Vergleich zu 38,4 Mio. € im Vorjahr.

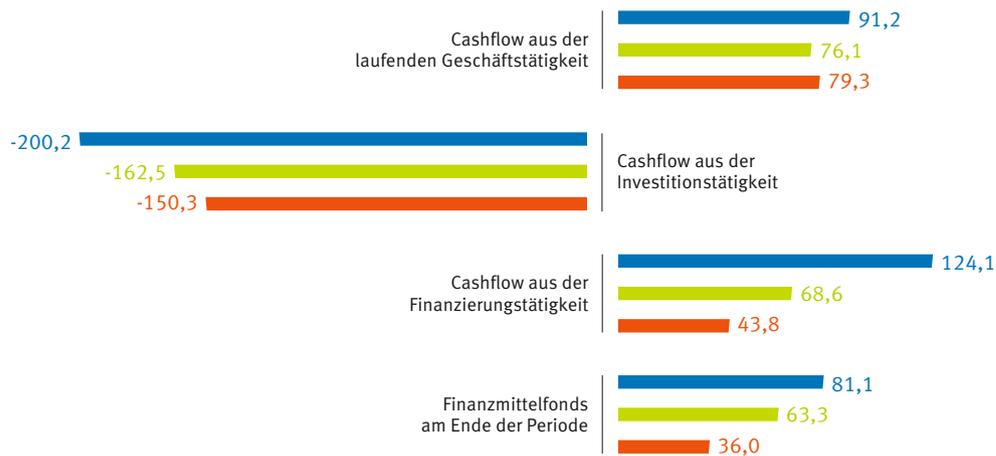
EBITDA und Cashflow

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

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

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





Cashflow
in Mio. €

2014 | 2015 | 2016

I G06

Finanzlage

Qualifiziertes Finanzmanagement

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

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Darlehen mit einem Volumen von 85,7 Mio. € valutiert. Die auch weiterhin im Branchenvergleich als niedrig zu bezeichnende Nettoverschuldung pro m² Wohn- und Gewerbefläche erhöhte sich in Folge der hohen Investitionen von 367 €/m² zum Vorjahresstichtag auf 391 €/m² zum Ende des Jahres 2016.

Solide Eigenkapitalausstattung

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

Vermögenslage

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

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

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

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

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

Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

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

Aktives Risikomanagement

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

Alle relevanten Risiken werden jährlich nach Risikokategorien und -klassen vom Risikomanagement erfasst und unter Zuhilfenahme von Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Im Rahmen des Risiko-Controllings fließen alle wesentlichen Risiken in eine halbjährliche Risikoberichterstattung ein, wo sie über Wertgrenzen gesteuert werden. Darüber hinaus ist die Risikoberichterstattung mittels Kennzahlen auch Teil des Quartalsberichtes an den Aufsichtsrat. Ein weiteres

Steuerungsinstrument im Unternehmen ist die Balanced Scorecard, die eine Reihe von Risikoindikatoren beinhaltet und für die Schwellenwerte definiert wurden.

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

Der Revision obliegt die fortlaufende Prüfung der Zuverlässigkeit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Sie zeigt zudem Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der einzelnen Risikomanagementprozesse auf.

Strategische Risiken der GESOBAU

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

Markt- und Objekttrisiken

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

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

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

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

Finanzrisiken

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

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

Betriebsrisiken

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

Gesamtaussage zur Risikosituation

Das Risikomanagement der GESOBAU hat zum Stichtag 31. Dezember 2016 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft und eine Einschätzung der Erwartungswerte für die zukünftige Risikolage vorgenommen. Nach Überprüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Darüber hinaus sind ebenfalls keine Risiken zu identifizieren, die den Fortbestand von Tochterunternehmen gefährden. Für die quantifizierbaren Risiken kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Liquidität jederzeitig eine kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

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

Compliance-Management-System

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

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

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

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

Rechnungslegungsprozess

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

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

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

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

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

Prognosebericht

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

Globale Konjunktur bleibt in Fahrt

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

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

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

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

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

Im Jahr 2012 sind die GESOBAU und weitere kommunale Wohnungsunternehmen dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ beigetreten. Das Land Berlin verfolgte mit Hilfe des Bündnisses das Ziel einer Steuerung des Berliner Wohnungsmarktes. Als wesentliche Maßnahmen sind hier der Wohnungsneubau sowie der Ankauf von mindestens 30.000 Wohnungen bis 2016, die Begrenzung von allgemeinen Mieterhöhungen sowie die Absenkung der Modernisierungumlage aufzuführen. Nach der Fortentwicklung des Bündnisses im Geschäftsjahr 2014 ist das Bündnis zum 31. Dezember 2016 außer Kraft getreten. Ein großer Teil der im Mietenbündnis geregelten Punkte ist in das zum 01. Januar 2016 in Kraft getretene „Berliner Wohnraumversorgungsgesetz“ eingeflossen. Mit dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz wurde der wohnungspolitische Auftrag der städtischen Wohnungsgesellschaften in einem Gesetz verankert. Die Gesellschaften bieten sowohl für die satzungsgemäß „breiten Schichten der Bevölkerung“ Wohnraum an, als auch verstärkt für diejenigen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht selbst versorgen können (Versorgungsauftrag).

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

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

Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

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

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

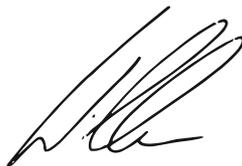
Für die kommenden zwei Jahre sind Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von rd. 417 Mio. € geplant. Die GESOBAU strebt bis zum Jahr 2026 eine Erweiterung des Wohnungsbestandes auf rund 52.000 Wohnungen vor allem durch Neubau an, um bezahlbaren Wohnraum für die stetig wachsende Stadt Berlin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

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

Berlin, 22. Februar 2017



Jörg Franzen



Christian Wilkens