Bundesanzeiger

Name	Bereich	Information	V.-Datum
GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH Berlin	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011	21.11.2012

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

1. Gesellschaft

Geschäftsgegenstand des Unternehmens ist die Sanierung und Vermarktung von Grundstücken im Eigenbesitz, insbesondere von ehemals industriell genutzten Flächen, Altdeponien, Grundstücken mit Altablagerungen und sonstigen Grundstücken, die aus dem Bundesbereich stammen. Dies umfasst die Dekontaminierung, den Abriss von Baulichkeiten einschließlich Beräumung und – soweit erforderlich – die infrastrukturelle Erschließung.

Der Grundstücksbestand der Gesellschaft bezieht sich räumlich zurzeit auf die Länder Mecklenburg-Vorpommern, Berlin, Brandenburg, Sachsen-Anhalt sowie die Freistaaten Thüringen und Sachsen. Zur Sicherstellung der objektnahen Bewirtschaftung des Grundstücksbestandes unterhält die Gesellschaft am Standort Leipzig weiterhin eine Betriebsstätte.

Alleinige Gesellschafterin der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin (GESA), ist die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS).

2. Beteiligungen

Die GESA hält 100 v.H. der Anteile an der ACOS Altlasten Controlling- und Servicegesellschaft mbH, Berlin (ACOS), die als Dienstleistungsgesellschaft im Bundesumfeld Beratungsleistungen im Rahmen der Altlastensanierung erbringt. Im Berichtsjahr hat die ACOS neben der personellen Unterstützung der GESA bei deren Aufgabenerledigung, insbesondere im Bereich Projektmanagement und Finanzcontrolling, auch Beratungsdienstleistungen gegenüber anderen Einrichtungen des Bundes, wie der TLG Immobilien GmbH, Berlin (TLG), und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn (BImA), erbracht. Der wesentliche Teil der Geschäftsaktivitäten besteht nach wie vor in der Geschäftsbesorgung im Bereich des Altlasten- und Freistellungsmanagements sowie des allgemeinen Vertragsmanagements für die BvS.

3. Wirtschaftliche Tätigkeit der GESA

3.1 Entwicklung des Grundstücksportfolios der GESA

In der GESA wurden die bislang nicht veräußerbaren Problemliegenschaften der Treuhandanstalt/BvS und ihrer Nachfolgeeinrichtungen konzentriert. Aufgrund ihrer Sachkenntnis auf dem Gebiet der Altlastensanierung und des Flächenrecyclings, insbesondere des Abrisses und der Beräumung von Altstandorten, Altablagerungen, Deponien usw., stellt die GESA im Treuhandnachfolgebereich ein aufgabenspezifisches Kompetenzzentrum dar.

So hat die Gesellschaft in Abstimmung mit der BvS seit dem Jahr 2000 umfangreiche Immobilienbestände der TLG Immobilien GmbH, der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Berlin (BVVG), sowie von Unternehmen in Liquidation übernommen, die Altlasten aufweisen oder deren Abriss- und Beräumungskosten i.d.R. den Bodenwert übersteigen. Damit konnten sich die genannten Unternehmen auf ihr Kerngeschäft konzentrieren bzw. die Unternehmen in Liquidation gelöscht werden.

Die GESA sieht sich demnach mit ihrem speziellen Geschäftsmodell als kompetenter Partner, altlasten- bzw. problembehaftete Grundstücke auch von anderen Bundeseinrichtungen außerhalb des Treuhandnachfolgebereichs zu übernehmen. Voraussetzung dafür ist, dass nach eigener Prüfung der altlasten- bzw. mangelspezifischen Risiken ein angemessener Transferpreis erreicht werden kann.

Am Ende des Geschäftsjahres 2011 verfügte die GESA über einen Liegenschaftsbestand (bebaute und unbebaute Grundstücke) von 1.296 Objekten (Vorjahr: 1.347) mit einer Fläche von insgesamt 2.665 ha (Vorjahr: 2.711 ha).

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Gesellschaft insgesamt 29 Objekte (z.T. Arrondierungsflächen zu Bestandsobjekten) mit einer Gesamtfläche von 68 ha übernommen, die zu einem erheblichen Teil aus der BVVG stammen. Die Summe der Kaufpreise betrug TEUR 350, von denen TEUR 170 auf Zukäufe von Arrondierungsflächen im Bereich des Standortes der ehemaligen Milchviehanlage Bernau bei Berlin entfallen; die Entwicklung dieses Gesamtstandortes (Abriss, Erschließung, Entwicklung) zu einem Baugebiet für ca. 60 Einfamilienhäuser hat bereits begonnen und wird voraussichtlich Ende Mai 2012 abgeschlossen. Für den übernommenen Bestand und die dort gelagerten Risiken waren Zuführungen zu den Sonderposten in Höhe von TEUR 1.336 zu bilden.

Im Geschäftsjahr 2011 konnten 104 Objekte oder Teilobjekte mit einer Fläche von 99 ha veräußert werden. Aus den Verkäufen wurden im Geschäftsjahr 2011 insgesamt Erlöse von TEUR 4.647 erzielt. Aus sonstigen Abgängen resultierte eine Verminderung um 24 Objekte bzw. Teilobjekte mit einer Fläche von rd. 15 ha. Insgesamt betrug der Flächenabgang damit rd. 114 ha. Unter Berücksichtigung der Buchwerte und der nach Verkauf auflösbaren Risikovorsorge ergibt sich aus allen Grundstücksabgängen des Geschäftsjahres 2011 ein Ergebnisbeitrag von TEUR 3.109.

Im Zuge der Überprüfung der Zuordnung von Flurstücken zu Objekten/Kostenstellen wurden Anfang 2011 zwei größere Objekte in 2 bzw. 11 Objekte aufgeteilt. Dies dient der verursachungsgerechten Abbildung in der Kostenstellenrechnung. Somit hat sich – ohne

Zugang von Flächen – die Objektanzahl um insgesamt 11 erhöht.

Bei ihren Verkäufen hat die Gesellschaft neben der Direktvermarktung weiterhin den Weg der Grundstücksauktion beschritten. Diese Vertriebsstrategie entwickelt sich gerade im Hinblick auf die Vermarktung weniger werthaltiger Objekte zunehmend erfolgreich. Sie soll daher mit geeigneten Objekten verstärkt fortgesetzt werden.

3. Altlastensanierung

Das gesamte Kostenvolumen für Sanierungsmaßnahmen (Gefahrenabwehr nach Bundesbodenschutzgesetz, Deponieschließung nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) belief sich im Jahr 2011 einschließlich Zuführung Sonderposten (TEUR 3.928) auf TEUR 9.900 (Vorjahr: TEUR 6.137). Zusätzlich wurde im Berichtsjahr eine Rückstellung für Rekultivierungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.021 aufwandwirksam gebildet. Die Aktivitäten richten sich vorrangig auf die Durchführung von Maßnahmen einschließlich Untersuchungen zur Klärung der Altlastensituation und Sanierungsplanungen auf freigestellten Objekten.

Im **Sanierungsbereich Nord** konzentrierten sich die maßnahmen- und kostenintensivsten Aktivitäten der Gefahrenabwehr auf die Objekte Berlin, Köpenicker Landstraße (Flächenversiegelung und Grundwasserreinigung), Tanklager Cottbus (partielle Bodensanierung u. Grundwasserreinigung), Ludwigsfelde (Grundwassersanierung) sowie Cottbus, ehem. Dachpappenfabrik (Sanierungsuntersuchung/-planung). Allein auf diese vier Objekte entfielen Maßnahmekosten von rd. TEUR 1.900.

Im **Sanierungsbereich Süd** wurden die Rekultivierung der „Sonderabfalldeponie Beesewege" (geschäftsbesorgend für BvS) sowie das Teilprojekt Bodensanierung inkl. Rückbau für den Standort „Ehem. Tanklager Halle Ottostr." abgeschlossen. Die erforderlichen Finanzmittel beliefen sich 2011 auf TEUR 416 bzw. TEUR 835. Der Standort in Halle ist trotz nachlaufender Maßnahmen zur Grundwassersanierung somit vermarktbar. Zum Abschluss gebracht wurde auch die Air-Sparging-Maßnahme am Standort in Radebeul (TEUR 75); hier wird das Erfordernis weiterer Maßnahmen derzeit untersucht. Weitere kostenintensive Maßnahmen waren die Grundwassersanierung in Meerane (TEUR 324), die Untersuchungen zum Sanierungskonzept „Apolda, Utenbacher Str." (TEUR 801) und die noch nicht abgeschlossene Sanierungsmaßnahme am Standort Gehren (TEUR 153).

3.3 Abriss- und Beräumungsmaßnahmen

Im Jahr 2004 hatten die BvS, die GESA – als Rechtsnachfolger der MGS – und das Land Brandenburg eine abschließende Vereinbarung zur arbeitsmarktpolitischen Förderung getroffen. Danach hat das Land Brandenburg die der BvS zustehenden Restmittel aus dem ursprünglichen „Sonderprogramm für Arbeitnehmer der Jahrgänge 1940 und älter" – sog. „54er-Mittel" in Höhe von TEUR 14.423 an die GESA ausgezahlt. Die GESA verpflichtet sich im Gegenzug, die Mittel auf ihren Flächen im Land Brandenburg zur Beräumung, Abriss und Sanierung einzusetzen. Da die Mittel einer arbeitsmarktpolitischen Zweckbindung unterliegen, sind sie vorrangig für förderfähige Maßnahmen nach SGB II bzw. SGB III zu verwenden. In Einzelfällen kann hiervon abgesehen werden, wenn die Maßnahmen zur Beräumung und Sanierung eilbedürftig sind oder notwendige Vorbereitungen für arbeitsmarktpolitische Maßnahmen darstellen bzw. entsprechendes Personal durch die Arbeitsagenturen nicht gestellt werden kann.

Im Jahr 2011 wurden vier Projekte abgeschlossen, von denen zwei bereits abgerechnet wurden. Bei den beendeten Projekten handelt es sich um Rückbau- und Beräumungsmaßnahmen auf den Tankstellenstandorten Luckau, Lüchfeld, Potsdam, Berliner Straße 88 und auf dem Tanklager Lübben, Feldstraße. Das Grundstück des Tanklagers Lübben wurde nach dem Rückbau an einen Betreiber einer Photovoltaik-Anlage vermietet. Im Herbst 2011 wurde mit dem Rückbau der ehemaligen Milchviehanlage in Bernau begonnen. Es ist geplant, das Gelände später als Bauland für eine Einfamilienhaussiedlung zu vermarkten. Der Rückbau soll Ende Mai 2012 abgeschlossen sein.

Im Berichtsjahr wurden zwei neue Rückbau- und Entsorgungsprojekte in das 54er-Programm aufgenommen. Dabei handelt es sich um die Standorte des ehemaligen Agrochemischen Zentrums in Fehrbellin und des Imprägnierwerks Finowfurt-Hubertusmühle. Aufgrund von Änderungen bei der strategischen Ausrichtung der Arbeitsverwaltungen bezüglich der Arbeitsförderung war es 2011 nicht mehr möglich, die Projekte unter Einbeziehung von geförderten Arbeitnehmern durchzuführen.

Auf der Grundlage einer vergleichbaren Vereinbarung mit dem Freistaat Thüringen wurden im Jahr 2011 acht Änderungsvereinbarungen und eine Einzelvereinbarung zu laufenden 54er-Projekten geschlossen. Die Vereinbarungen betreffen die Projekte Werkzeugfabrik Altenburg, Bad Lobenstein/Wurzbach, Thermoplast Neustadt, Bad Liebenstein, Zella-Mehlis, Triptis sowie das Projekt Eiermannbau, Apolda, und waren aufgrund von Mehrkosten erforderlich. Der Rückbau der ehem. Dachpappenfabrik in Rudolstadt, der ehem. Lobensteiner Maschinenfabrik und des Gewerbestandortes Wurzbach sowie die Entsorgung von kontaminiertem Bauschutt im Rahmen des Projektes Altenburg wurden abgeschlossen. Die Projekte Triptis und Eiermannbau wurden ordnungsgemäß weitergeführt.

Im Berichtszeitraum erfolgten die Endabrechnungen für das Maßnahmenpaket „Bestandserhaltende Maßnahmen" auf Liegenschaften in Schweina, Apolda, Griefstedt, Gera, Meuselwitz und Lauscha sowie der Projekte ehemalige Fahrzeugelektrik Ruhla in Brotterode, Bad Liebenstein, Neustadt, Robotron-Mercedes Zella-Mehlis, Altenburg und Rudolstadt. Mit diesen Aktivitäten wurden die 54er-Mittel im Freistaat Thüringen bis Ende des I. Quartals 2012 vollständig in Anspruch genommen.

Für das Sonderprojekt „Hallenser Geflügelschlachthof" wurde geschäftsbesorgend das Management zur Entlassung des Wasserturms aus dem Denkmalschutz durchgeführt. Der Abriss des Wasserturms wurde noch 2011 begonnen und wird bis Ende des 1. Quartals 2012 abgeschlossen sein.

Der Gesamtaufwand für Abriss, Beräumung und Infrastrukturmaßnahmen im Jahr 2011 belief sich einschließlich Zuführung Sonderposten (TEUR 2.509) auf TEUR 9.193 (Vorjahr: TEUR 1.718).

3.4 Projektträger- und Dienstleistungsverträge gegenüber öffentlichen Institutionen

Auf der Grundlage eines Projektträgervertrages zwischen der GESA – als Rechtsnachfolger der MGS – und dem Landkreis Uckermark nimmt die GESA seit Ende 2004 die Projektträgerschaft für die Sicherung/Sanierung der Schadstoffdeponie Zichow (bei Schwedt/Oder) wahr. In Abstimmung mit den Landesbehörden und der BvS ist sie dabei für die Beauftragung und Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen verantwortlich. Im Jahre 2011 wurden weitere fachtechnische Abstimmungen hinsichtlich der Rahmenbedingungen der Sanierungsplanung durchgeführt. Die Kosten werden der GESA von Land und Bund zu 100 % erstattet.

In weiteren Projektträgerverträgen, die die GESA – als Rechtsnachfolger der MGS – mit dem Landkreis Oberhavel abgeschlossen hat, ist sie für die Durchführung des zentralen Grundwassermonitoring und die Beauftragung von Teilsanierungskonzepten im ökologischen Großprojekt Oranienburg zuständig. Auch diese Maßnahmen wurden im Jahr 2011 fortgeführt.

3.5 Verwaltung der Objekte

Mit dem Ziel einer einheitlichen Verwaltung für den gesamten Objektbestand und eines optimierten Kostenmanagements wurden der bisherige Verwaltervertrag für die kaufmännische und technische Betreuung eines Teils des Liegenschaftsbestandes gekündigt und die Aufgaben in die eigene Organisation übernommen.

Die Bewirtschaftungsaufwendungen beliefen sich im Jahr 2011 auf TEUR 3.018 (Vorjahr: TEUR 1.908); als Sondereffekt ist dabei die Zuführung Management-Sonderposten zu berücksichtigen (TEUR 633; Vorjahr: TEUR 51).

4. Mitarbeiter

Im Berichtszeitraum waren durchschnittlich 56 Mitarbeiter (Vorjahr: 56 Mitarbeiter) (einschließlich Geschäftsführung) bei der GESA beschäftigt. Der Personalaufwand belief sich für das Jahr 2011 auf TEUR 3.575 (Vorjahr: TEUR 3.637). Im Berichtsjahr wurden Personalabgänge durch Neueinstellungen ersetzt.

5. Vermögens-, Ertrags- und Liquiditätslage

5.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der GESA ist bei einem Gesamtvermögen von TEUR 132.232 (Vorjahr: TEUR 142.244) mit TEUR 98.052 (Vorjahr: TEUR 112.592) überwiegend durch Geldanlage und Forderungen gegen die Gesellschafterin BvS geprägt. Sie beinhalten in Höhe von TEUR 97.245 (Vorjahr: TEUR 111.874) über die BvS angelegte Gelder beim Bund (Bundesfinanzagentur) sowie Forderungen aus Verpflichtungsübernahmen von Objekten und Zinsforderungen von insgesamt TEUR 807 (Vorjahr: TEUR 718).

Den Forderungen gegen die Gesellschafterin stehen in der Bilanz gebildete Sonderposten für die Refinanzierung zukünftiger Sanierungsleistungen bzw. für Sicherung, Abriss, Abfallbeseitigungsmaßnahmen und Verwaltung sowie Darlehen mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung in Höhe von insgesamt TEUR 77.990 (Vorjahr: TEUR 75.213) gegenüber. Ihre Vereinnahmung erfolgt im Zeitpunkt der erfolgreichen Durchführung der Maßnahmen.

Die Gesellschaft verfügt über einen Bestand an Eigenkapital in Höhe von TEUR 46.981 (Vorjahr: TEUR 47.301). Der Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von TEUR 1.603 wurde an die Gesellschafterin BvS ausgeschüttet. Die Bilanzsumme verminderte sich von TEUR 142.244 auf TEUR 132.323. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,5 % (Vorjahr: 33,2 %).

5.2 Finanzierung

Die Finanzierung von Gefahrenabwehrmaßnahmen erfolgt bei freigestellten Objekten durch die BvS und die Länder. Sofern und solange eine öffentlich-rechtliche Freistellung von der Kostenlast nach Art. 1 § 4 Abs. 3 Umweltrahmengesetz (UmwRG) nicht ausgesprochen wurde, hat die BvS die Kostenübernahme für Sanierungsmaßnahmen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erklärt.

Den BvS-Anteil der erwarteten Kostenlast für Gefahrenabwehrmaßnahmen auf den eigenen Immobilienobjekten hat die Gesellschafterin im Rahmen von Abänderungs- und Teilverzichtsvereinbarungen der Gesellschaft in Höhe des Barwertes ausgezahlt. Für Objekte aus dem sog. Finanzvermögen sind die erforderlichen Mittel bei der Übernahme an die Gesellschaft gezahlt worden.

Für Abriss- und notwendige Entsorgungsmaßnahmen setzt die Gesellschaft in Brandenburg weiterhin die sog. 54er-Mittel ein. Die 54er-Mittel im Freistaat Thüringen wurden bis Ende des 1. Quartals 2012 verbraucht.

5.3 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.283 (Vorjahr: TEUR 1.603). Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss dividiert durch bilanzielles Eigenkapital) beläuft sich auf 2,7 % (Vorjahr: 3,5 %).

Das **Betriebsergebnis** beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 961 (Vorjahr: TEUR 383).Die erneute Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Umsatzerlöse (TEUR 860) sowie aus einem verbesserten Saldo der übrigen Erträge und Aufwendungen (TEUR 586). Hierdurch konnte der aufgrund stärkerer Eigenfinanzierung gestiegene Saldo der Grundstückserträge und -aufwendungen (TEUR -930) mehr als kompensiert werden.

Das **Finanzergebnis** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht von TEUR 1.345 auf TEUR 1.373. Maßgeblich hierfür ist trotz eines weiter reduzierten Finanzmittelbestandes eine gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,7%-Punkte höhere durchschnittliche Verzinsung der Finanzanlagen.

5.4 Liquiditätslage

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2011 über frei verfügbare Mittel in Höhe von TEUR 88.624 (Vorjahr: TEUR 102.330). Davon waren TEUR 87.319 (Vorjahr: TEUR 101.673) als Schuldscheindarlehen, Termingeld und Tagesgeld über die BvS beim Bund angelegt. Projektbezogene 54er-Mittel sind am Jahresende 2011 in Höhe von TEUR 9.945 (Vorjahr: TEUR 10.208) vorhanden. Davon waren TEUR 9.926 (Vorjahr: TEUR 10.202) als Schuldscheindarlehen, Termingeld und Tagesgeld über die BvS beim Bund angelegt.

Die Abnahme des Finanzmittelbestandes resultiert im Wesentlichen aus der nahezu vollständigen Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin BvS in Höhe von TEUR 15.058, die neben der Verrechnung mit Forderungen der GESA durch eine direkte Zahlung in Höhe von TEUR 7.854 erfolgte. Darüber hinaus wurde der Jahresüberschuss von TEUR 1.603 zahlungswirksam an die Gesellschafterin BvS ausgekehrt.

6. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

7. Risikobericht

Ihrem Geschäftszweck entsprechend übernimmt die GESA altlastenbehaftete Grundstücke aus dem Bundesbereich auf eigene Rechnung, die von ihr nach Übernahme je nach Sachlage saniert und veräußert werden. Die Gesellschaft verfügt zu diesem Zweck über Mitarbeiter mit langfristiger Erfahrung im Altlasten- und Sanierungsmanagement.

Die GESA hat einen eigenen Immobilienmanagementbereich, der die Veräußerung von Liegenschaften durchführt bzw. koordiniert und darüber hinaus die Aufgaben der Grundstücksbewirtschaftung – ohne technische Dienstleistungen (Hausmeister, Reparaturen, Wartung, Bewachung), die von Externen erbracht werden – wahrnimmt. Alle Kernfunktionen der Gesellschaft werden somit von eigenem, qualifiziertem Personal ausgeübt.

Durch die Übernahme von altlastenbehaften Grundstücken mit finanziellem Ausgleich durch Barmittel ergeben sich entsprechende Anforderungen an ein mittel- bis langfristiges Altlasten- und Finanzmanagement, um eine zielentsprechende Handlungsfähigkeit der Gesellschaft auf Dauer zu gewährleisten. Hieraus ergibt sich die finanzielle Risikostruktur der Gesellschaft, insbesondere mit folgenden Elementen: Kapitalausstattung, Verbot der Aufnahme von Krediten, Verpflichtung zur Anlage der liquiden Mittel im Geldkreislauf des Bundes über die Bundesfinanzagentur, Freistellungen im Rahmen des Bund-Länder-Verwaltungsabkommens zur Altlastenfinanzierung, risikoadäquate Kaufpreis-/Ausgleichszahlungen bei Grundstückserwerb- bzw. -übernahme, Finanzierungszusagen für nicht gedeckte Risiken aus Grundstücksübernahmen, z.B. im Rahmen von sog. Innenpauschalierungen.

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge ist eine unmittelbare Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft durch ihre Aktivitäten nicht gegeben, da die Gesellschaft die erforderliche Risikovorsorge ausschließlich in Form liquider Mittel darstellt. Durch die Geldanlage unmittelbar bei der Bundesfinanzagentur sind Schuldnerausfälle nicht zu gewärtigen. Im Rahmen von Freistellungen bzw. Generalverträgen ist die GESA niemals alleiniger Finanzierer von Altlastenrisiken auf ihren Grundstücken.

Gleichwohl können sich in bestimmten Fällen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen aufgrund neuerer Erkenntnisse Mehrkosten ergeben, die bei den ursprünglich übernommenen Sanierungsmitteln nicht berücksichtigt waren. Bei der Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen sind derartige Ausnahmen aber in der Summe aller Fälle ausgleichbar und damit nicht existenzbedrohend. Die Ergebnisse der GESA in der Vergangenheit sowie auch die aktuelle mittelfristige Unternehmensplanung zeigen, dass die Sanierungsmittel auskömmlich sind.

Diese Aspekte hat die GESA – zusammen mit der Unternehmensgröße und der Mitarbeiterzahl – bei der Ausgestaltung des Risikomanagementsystems berücksichtigt:

Ausgangspunkt ist das Interne Kontrollsystem. Entsprechende Richtlinien und Anweisungen sind in einem Management-Handbuch dokumentiert, das ständig aktualisiert und bedarfsgerecht fortgeschrieben wird. Die unternehmensinterne EDV gewährleistet, insbesondere über die Funktionalitäten der eingesetzten Liegenschaftsdatenbank, eine transparente Abbildung der Geschäftsvorgänge.

In einem Prozess der Risikoidentifikation werden die operativen, finanziellen und externen Risiken systemgerecht nach der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts, der qualitativen Beurteilung des Schadensausmaßes sowie der korrespondierenden Maßnahmen bewertet. Im Rahmen der Risikofrüherkennung wird durch entsprechende Erhebungen und regelmäßige Berichterstattung an Geschäftsführung und Aufsichtsrat sichergestellt, dass Entwicklungen und daraus resultierende Risiken rechtzeitig erkannt und aufgezeigt werden.

Entsprechend den Vorgaben der Gesellschafterin hat die GESA die Anforderungen und die Berichtspflicht nach dem Corporate Governance Kodex des Bundes erfüllt und nach den Vorgaben des BMF für Bundesbeteiligungen einen Antikorruptionsbeauftragten bestellt.

Als prozessunabhängiges Überwachungsinstrument ist die Revision der BvS tätig.

8. Prognosebericht

Das Marktumfeld für Gewerbeimmobilien hat sich im Jahr 2011 von einem niedrigen Niveau kommend deutlich stabilisiert. Insbesondere die gute konjunkturelle Entwicklung hat zu einer Nachfragebelebung geführt. Der GESA kommt dabei zugute, dass sie mit ihrem heterogenen, auf die neuen Bundesländer und Berlin verteilten Immobilienbestand weniger krisenanfällig ist als vergleichbare Gesellschaften mit regional und strukturell konzentrierten Immobilienbeständen. Für eine Reihe von Objekten konnten wieder angemessene Vermarktungsmöglichkeiten geschaffen werden, so insbesondere im Bereich der Nutzung als potenzielle Solarstandorte. Für solche Projekte mit Nutzungspotenzialen für erneuerbare Energien wird die GESA daher auch weiterhin individuelle Vermarktungsaktivitäten entwickeln und umsetzen.

Die GESA wird bei geeigneten Objekten Investitionsmöglichkeiten in den Eigenbestand im Hinblick auf weitere Rentabilitätssteigerungen vertieft prüfen, um wegen der degressiven Zinsentwicklung im Finanzanlagebereich auf diesem Wege eine Verbesserung der Ertragslage zu erreichen.

Demgegenüber sollten sich die Verkäufe von Grundstücken mit niedrigen Kaufpreisen auch weiterhin auf stabilem Niveau bewegen und somit zur Bereinigung des Bestandes und damit zur Entlastung der Kostenseite beitragen. Hierzu wird die Gesellschaft auch künftig auf das erfolgreiche Vermarktungsinstrument der Grundstücksauktion zurückgreifen. Parallel dazu und flankierend soll der Auftritt und die Wahrnehmung der Gesellschaft und ihres Angebotes im Markt weiterentwickelt werden. In diesem Zusammenhang wurde der im Jahr 2010 begonnene Prozess einer grundlegenden Reorganisation des Internetauftritts der Gesellschaft zwischenzeitlich abgeschlossen. Er hat zu einer umfassenden Neugestaltung insbesondere im Hinblick auf den Vermarktungsaspekt mit besonderem Fokus auf die Kundenorientierung geführt und wird durch laufende Anpassung die Vermarktung wirksam unterstützen.

Im Rahmen der weiteren Optimierung der unternehmensinternen Strukturen und Abläufe im organisatorischen Bereich vor dem Hintergrund veränderter Marktlage und Portfoliostruktur wurde die Unternehmensdatenbank im Berichtsjahr weiter ausgebaut und vorhandene Module angepasst. Im Rechnungswesen erfolgte die Umstellung auf die neue Version des DATEV-Systems. Durch diese

Maßnahmen wird eine systematische und zentrale Bearbeitung der operativen Geschäftsvorfälle unterstützt. Die Funktionalitäten der Datenbank werden auch im Jahr 2012 bedarfs- und anforderungsgerecht weiterentwickelt.

Die Umsetzung von Gefahrenabwehrmaßnahmen auf der Grundlage von Anordnungen der zuständigen Behörden oder im Rahmen von ökologischen Großprojekten wird auch im Jahr 2012 andauern. Auch zukünftig ist in Einzelfällen mit neuen behördlichen Anordnungen zu rechnen. Die daraus resultierenden Belastungen sind grundsätzlich über den hierfür gebildeten Sonderposten gedeckt.

Die GESA wird die 54er-Mittel – zukunftig nur noch im Land Brandenburg – auch weiterhin prioritär auf marktgängigen Objekten beschäftigungswirksam zum Einsatz bringen, um unter Wertschöpfungsgesichtspunkten die Objekte wieder dem Wirtschaftskreislauf zuführen zu können.

Auch im Jahr 2012 werden sich Grundstücksübernahmen aus dem Bereich der Treuhandnachfolge (BvS, BVVG, TLG) nur noch auf wenige Einzelfälle beschränken.

Die Erwartungen einer stärkeren Zusammenarbeit mit anderen Bundeseinrichtungen, insbesondere mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), haben sich bisher nicht erfüllt. Das in diesem Zusammenhang vom Bundesministerium der Finanzen initiierte Gesamtkonzept der BImA zum Altlastenmanagement liegt bis heute nicht vor. Diese Situation schränkt die Planungsmöglichkeiten der Geschäftsführung für die nächsten Jahre erheblich ein, da die organisatorische und finanzielle Entwicklung der Gesellschaft und die damit zusammenhängenden Weichenstellungen in erheblichem Maße davon abhängen, ob weitere nennenswerte Grundstückszugänge erfolgen.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund sollen auch im Jahr 2012 die Personalkapazitäten im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen beibehalten werden. Die GESA ist vor dem Hintergrund ihres Vermarktungsauftrages bestrebt, die auch perspektivisch günstige konjunkturelle Situation zu nutzen, um ihre Grundstücke mit angemessenen Ergebnissen zu vermarkten. Die Planungen sehen daher ungeachtet vorhandener Planungsrisiken einen Gesamtumsatz (ohne Maßnahmenrefinanzierung) von rd. TEUR 7.400 für 2012 und TEUR 8.200 für 2013 vor.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich die durchschnittlichen Zinsen für die Geldanlagen der GESA bei der Bundesfinanzagentur gegenüber dem Vorjahr zwar leicht um rd. 0,7 %-Punkte erhöht, bewegten sich mit 1,9 % aber weiterhin auf niedrigem Niveau. Infolge des weiteren Verlaufs der Finanzkrise ist das Zinsniveau in den ersten Monaten des Jahres 2012 jedoch dramatisch gesunken. So liegen die Zinsen für die im ersten Quartal erfolgten Umschichtungen bei rd. 0,3 %. Sollte dieses Szenario weiter anhalten, werden Zinserträge für die Gesellschaft im Jahr 2013 faktisch keine Rolle mehr spielen. Wenn diese Einbußen nicht durch Verkäufe ausgeglichen werden können, wird sich dies nachhaltig auf die Ergebniserwartungen auswirken. Angesichts dieser Situation wird es umso mehr darauf ankommen zu prüfen, ob durch geeignete Investitionen im vorhandenen Bestand im Einzelfall höhere Renditen erzielt werden können. Im Übrigen ist die Gesellschaft bei der gegenwärtigen Investition in Tagesgeldanlagen jederzeit in der Lage, auf Zinsveränderungen reagieren zu können.

Die der Planung zugrunde liegenden Erwartungen für das operative Ergebnis sowie für das Finanzergebnis sind auch weiterhin mit erheblichen Unsicherheiten behaftet und Prognosen bleiben schwierig. Aufgrund der nach wie vor guten Kapitalausstattung ist eine finanzielle Gefährdung der Gesellschaft jedoch auszuschließen. Zudem verfügt sie auch weiterhin über Objekte mit Ertragspotenzial.

Daher werden trotz der nicht unerheblichen und gegenüber dem Vorjahr nochmals gestiegenen Planungsrisiken auch für die Jahre 2012 und 2013 positive Gesamtergebnisse erwartet.

Berlin, 4. Mai 2012

Dr. Claus-Peter Pietras, Geschäftsführer

Dr. Bernd Halstenberg, Geschäftsführer

GESA GmbH, Berlin - Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. selbstgeschaffene Software	92.390,00		0,00
2. Lizenzen	82.736,00		95.585,00
		175.126,00	95.585,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.419.608,97		2.289.872,97
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	378.583,00		388.876,50
		2.798.191,97	2.678.749,47
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		1,00	1,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Grundstücke zum Verkauf	24.124.955,99		23.241.224,72
2. geleistete Anzahlungen	384,00		384,00

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
		24.125.339,99	23.241.608,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.580.455,94		1.028.110,04
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.812,27		75.609,20
3. Forderungen gegen Gesellschafter	98.052.151,83		112.592.250,70
4. sonstige Vermögensgegenstände	2.248.829,76		1.759.464,76
		103.889.249,80	115.455.434,70
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.325.172,71	772.081,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten		10.315,53	513,77
		132.323.397,00	142.243.973,82

Passivseite

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage		45.051.676,87	45.051.676,87
III. Bilanzgewinn		1.829.815,71	2.149.087,18
		46.981.492,58	47.300.764,05
B. Sonderposten			
1. Sonderposten zur Refinanzierung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen	50.593.662,60		49.004.564,69
2. Sonderposten für Sicherungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen	17.390.088,28		15.983.270,04
3. Mittel mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung	10.006.473,65		10.225.723,89
		77.990.224,53	75.213.558,62
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	79.209,00		82.519,00
2. Steuerrückstellungen	428.607,68		408.597,21
3. sonstige Rückstellungen	2.888.175,38		1.807.687,53
		3.395.992,06	2.298.803,74
D. Verbindlichkeiten			
1. erhaltene Anzahlungen	63.282,20		62.487,42
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.066.555,51		1.344.788,57
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	69.248,68		34.001,99
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	12.864,68		15.057.677,67
5. sonstige Verbindlichkeiten	739.062,69		929.952,32
davon aus Steuern: EUR 51.752,06 (Vorjahr: EUR 53.393,22)			
		3.951.013,76	17.428.907,97
E. Rechnungsabgrenzungsposten		4.674,07	1.939,44
		132.323.397,00	142.243.973,82

GESA GmbH, Berlin - Gewinn- und Verlustrechnung für 2011

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		7.876.283,77	7.016.054,98
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands der Grundstücke zum Verkauf		6.665.875,90	308.961,90
3. andere aktivierte Eigenleistungen		105.822,25	0,00
4. Erträge aus Refinanzierung		17.611.116,34	7.683.717,49
5. sonstige betriebliche Erträge		2.404.431,36	2.704.823,18
6. Aufwendungen für im Bestand gehaltene Grundstücke			
a) Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen	19.092.682,10		7.927.214,85
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung und Grundstücksveräußerung	3.018.251,47		1.908.440,89
		22.110.933,57	9.835.655,74
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.101.803,81		3.154.623,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	473.625,09		481.914,30
davon für Altersversorgung: EUR 5.726,99 (Vorjahr: EUR 6.740,54)			
		3.575.428,90	3.636.538,27

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	203.446,36		171.528,91
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	6.073.177,69		548.097,29
		6.276.624,05	719.626,20
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		1. 728.865,65	1.821.869,87
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.722.308,43	1.478.012,29
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		348.802,65	132.831,78
davon aus der Abzinsung EUR 4.052,00 (Vorjahr: EUR 4.272,00)			
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.345.183,23	2.427.124,18
13. außerordentliche Aufwendungen		0,00	15.041,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.044.124,90	23.458,24
15. sonstige Steuern		17.767,95	786.063,09
16. Jahresüberschuss		1.283.290,38	1.602.561,85
17. Gewinnvortrag		546.525,33	546.525,33
18. Bilanzgewinn		1.829.815,71	2.149.087,18

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

1. Vorbemerkung

Die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin (GESA), ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 2 HGB. Der Jahresabschluss wurde jedoch nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt, da die der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben, Berlin (BvS), unterstellten Kapitalgesellschaften als mittelbare Bundesunternehmen gelten. § 65 Abs. 1 Nr. 4 der Bundeshaushaltsordnung schreibt vor, dass der Jahresabschluss solcher Unternehmen nach den Vorschriften des HGB aufzustellen ist, die für große Kapitalgesellschaften gelten.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vom 25. Mai 2009 sowie den Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

2.2 Gliederung und Ausweis

Die Gliederung der Bilanz entspricht § 266 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Bilanz- und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden teilweise durch zusätzliche Positionen ergänzt. Damit wird der unternehmensspezifischen Geschäftstätigkeit Rechnung getragen.

2.3 Bewertungsmethoden

Die Bewertung der **immateriellen Vermögensgegenstände** und des **Sachanlagevermögens** erfolgt zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Die zu Grunde liegenden Abschreibungsdauern orientieren sich an den wirtschaftlichen Nutzungsdauern der Anlagegegenstände sowie den steuerlichen Vorschriften. Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter, die 2011 angeschafft wurden, wurde das ab 2010 bestehende Wahlrecht genutzt. Sofern deren Anschaffungs- und Herstellungskosten mehr als EUR 150,00, aber maximal EUR 1.000,00 betrugen, wurde ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird einheitlich über fünf Jahre mit jeweils 20 % abgeschrieben (§ 6 Abs. 2a EStG). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen. Die Gesellschaft hat von ihrem Wahlrecht zur Aktivierung von Entwicklungskosten für selbst erstellte Software nach § 248 Abs. 2 Satz 1 HGB Gebrauch gemacht. Die Bewertung erfolgte zu Herstellungskosten nach den §§ 253 Abs. 1 Satz 1, 255 Abs. 1 HGB. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag von TEUR 109 aktiviert.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die in der Position **Grundstücke zum Verkauf** ausgewiesenen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 2 HGB bewertet.

Die Bewertung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zum Nennwert oder mit dem am Stichtag niedrigeren beizulegenden Wert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Liquide Mittel werden zum Nennwert ausgewiesen.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Auszahlungen vor dem Bilanzstichtag, sofern diese Aufwendungen für einen genau bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Die **Sonderposten** wurden in Höhe der erhaltenen Mittel ausgewiesen, sofern diese noch nicht ertragswirksam zu vereinnahmen waren.

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Projected Unit Credit Method) unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G" und einen angenommenen Rententrend von 2 % sowie auf Basis eines Zinsfußes von 5,14 % zum 31. Dezember 2011 (bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 errechnet.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Preissteigerungen werden bei der Bildung der Rückstellungen berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen werden mit dem Betrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die **Archivierungskostenrückstellung** wurde unter Berücksichtigung einer Laufzeit von 5,5 Jahren mit fristadäquaten Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben worden sind. Für die Abzinsung der Rückstellungen beträgt der Zinssatz entsprechend der Laufzeit 4,43 %.

Im Berichtsjahr wurde eine **sonstige Rückstellung für Rekultivierung** mit dem Barwert dotiert. Die Restlaufzeit dieser Rückstellung wurde mit fünf Jahren (4,37 % Abzinsungszinssatz) angesetzt.

Die übrigen Abzinsungsbeträge werden unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen gezeigt.

Für die **übrigen sonstigen Rückstellungen**, für die eine Laufzeit von weniger als einem Jahr besteht, wird entsprechend der Vorschriften des BilMoG keine Abzinsung vorgenommen. Der Betrag der Überdeckung wird im Anhang unter Punkt 3.2.3. angegeben.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Einzahlungen vor dem Bilanzstichtag, sofern diese Erträge einen genau bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Aus der vom Steuerrecht abweichenden handelsbilanziellen Bewertung der selbsterstellten Software ergaben sich passive latente Steuern, die mit aktiven latenten Steuern infolge der abweichenden handelsbilanziellen Bewertung der sonstigen Rückstellungen sowie der Pensionsrückstellungen und steuerlichen Verlusterträge aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer verrechnet werden.

Die Gesellschaft besitzt aktive latente Steuern aus der unterschiedlichen Bewertung der Pensionsrückstellungen sowie der sonstigen Rückstellungen. Ferner besitzt die Gesellschaft Verlustvorträge aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

Die Gesellschaft nimmt insoweit von ihrem Wahlrecht Gebrauch und aktiviert diese aktiven latenten Steuern entsprechend § 274 HGB nicht.

3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Aktiva

3.1.1 Anlagevermögen

Die Aufgliederung der Anlageposten und ihre Entwicklung sind im Anlagenspiegel dargestellt. Als Grundstück im Anlagevermögen wird die mit dem selbst genutzten Bürogebäude bebaute Liegenschaft in Leipzig in Höhe von EUR 2.419.608,97 (Vorjahr: EUR 2.289.872,97) ausgewiesen. Der Zugang in Höhe von EUR 195.554,29 im Berichtszeitraum resultiert aus der Aktivierung von Sanierungskosten. Die Abschreibung auf das Gebäude betrug im Berichtsjahr EUR 65.818,29.

Die **Finanzanlage** betrifft die Beteiligung an der ACOS Altlasten Controlling- und Servicegesellschaft mbH, Berlin.

3.1.2 Umlaufvermögen

3.1.2.1 Grundstücke zum Verkauf

Zum Bilanzstichtag werden Grundstücke zum Verkauf in Höhe von EUR 24.124.955,99 (Vorjahr: EUR 23.241.224,72) ausgewiesen.

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen Grundstückskäufe, die Aktivierung von Grunderwerbsteuer in Folge des Grundstückerwerbs in Vorjahren sowie nachträgliche Herstellungskosten im Rahmen der Grundstückserschließung in einer Gesamthöhe von EUR 9.386.156,93. Demgegenüber stehen Buchwertabgänge aus Grundstücksverkäufen in Höhe von EUR 2.429.247,97 sowie Wertberichtigungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert von EUR 6.073.177,69.

Die im laufenden Jahr entstandenen direkt zurechenbaren Einzelkosten für die Beseitigung von abrissreifen Gebäuden und Altlasten werden zunächst grundsätzlich als nachträgliche Herstellungskosten zu den bestehenden Buchwerten der betreffenden Grundstücke aktiviert. Demnach ergaben sich zum Bilanzstichtag nachaktivierte Herstellungskosten in Höhe von EUR 8.938.187,11 (Vorjahr: EUR 1.638.095,40).

Im Rahmen eines Niederstwerttests zum Jahresende wurden im Berichtsjahr die Buchwerte der Grundstücke zum Verkauf mit den ermittelten Marktwerten verglichen.

Soweit der Test einen höheren Buchwert als den Zeitwert ergab, wurde das Grundstück auf den am Abschlussstichtag beizulegenden Wert abgeschrieben.

Zur Prüfung der Buchwerte wurden u.a. vorhandene Grundstücksgutachten herangezogen und auf ihre Gültigkeit überprüft. Soweit keine Gutachten oder gutachterlichen Stellungnahmen vorlagen, wurden die bestehenden Buchwerte der Höhe nach u.a. anhand von Bodenrichtwerten und anderer wertrelevanter Einflüsse kritisch überprüft. Dabei wurden unternehmensinterne Kenntnisse über wertbeeinflussende rechtliche sowie tatsächliche Gegebenheiten der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks berücksichtigt.

Soweit wertbeeinflussende Merkmale identifiziert werden konnten, wurden diese unter Beachtung des Vorsichtsprinzips durch geeignete Zu- und Abschreibungen berücksichtigt. Danach wurden zum 31. Dezember 2011 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 6.073.177,69 (Vorjahr: EUR 548.097,29) vorgenommen. Zuschreibungen wurden in Höhe von EUR 156.936,76 (Vorjahr: EUR 543.907,89) vorgenommen.

3.1.2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** im Berichtsjahr betragen EUR 3.858.237,25 (Vorjahr: EUR 1.327.706,83). Für zweifelhafte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Einzelwertberichtigungen in einer Höhe von insgesamt EUR 277.781,31 (Vorjahr: EUR 299.596,79) gebildet.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren im Wesentlichen aus den zwischen GESA und ACOS geschlossenen Servicevereinbarungen vom 19. Dezember 2008, 29. Januar 2010, 27. Januar 2011 sowie 28. Februar 2012 und betragen im Berichtsjahr EUR 7.812,27 (Vorjahr: EUR 75.609,20).

Bei den **Forderungen gegen Gesellschafter** werden im Wesentlichen Schuldscheindarlehen und Termingelder in Höhe von EUR 84.500.000,00 (Vorjahr: EUR 106.000.000,00) und Tagesgeldanlagen in Höhe von EUR 12.744.660,22 (Vorjahr: EUR 5.874.243,15) ausgewiesen, die über die BvS beim Bund angelegt wurden. Periodische Zinsabgrenzungen aus der Anlage von Schuldscheindarlehen und Tagesgeldern betrugen im Berichtsjahr EUR 746.761,66 (Vorjahr: EUR 639.300,12).

Weiterhin bestehen Forderungen gegen die BvS aus dem Objekt Peitzer Straße, Cottbus (EUR 37.138,39; Vorjahr: EUR 33.998,57), aus Freistellungen 2001 (EUR 0,00; Vorjahr: EUR 44.708,86) und aus sonstigen Objektübernahmen (EUR 23.591,56; Vorjahr: EUR 0,00).

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden Forderungen aus Kostenfreistellungen der Länder Brandenburg, Berlin, Sachsen-Anhalt sowie der Freistaaten Sachsen und Thüringen bezüglich übernommener Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Sinne des § 4 Abs. 3 Umweltrahmengesetz in Höhe von EUR 864.644,37 (Vorjahr: EUR 900.303,47) ausgewiesen. Gegen die Finanzbehörden bestehen Forderungen in Höhe von EUR 1.034.842,75 (Vorjahr: EUR 733.120,41). In Höhe von EUR 246.971,38 (Vorjahr: EUR 107.905,23) bestehen Forderungen gegen den Freistaat Thüringen im Rahmen der Durchführung von beschäftigungswirksamen Maßnahmen. Debitorische Kreditoren betragen im Berichtsjahr EUR 51.791,65 (Vorjahr: EUR 9.640,19). Die übrigen Forderungen betragen EUR 50.579,61 (Vorjahr: EUR 45.172,97).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr betragen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 3.000.000,00), die unter den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesen sind. Es handelt sich um angelegte Termingelder. Alle übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

3.1.2.3 Guthaben bei Kreditinstituten

Unter den **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zweckgebundene Mittel in Höhe von EUR 18.822,73 (Vorjahr: EUR 6.153,21) sowie Guthaben aus Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 36.677,51) ausgewiesen.

3.2 Passiva

3.2.1 Eigenkapital

Im Geschäftsjahr wird das Eigenkapital in Höhe von EUR 46.981.492,58 (Vorjahr: EUR 47.300.764,05) ausgewiesen.

Kapitalerhöhend wirkte sich der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr in Höhe von EUR 1.283.290,38 aus.

3.2.2 Sonderposten

3.2.2.1 Sonderposten zur Refinanzierung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen

Der als Refinanzierung zukünftiger Sanierungsleistungen ausgewiesene Bilanzposten beinhaltet finanzielle Mittel der Gesellschafterin BvS für auf den Liegenschaften der Gesellschaft durchzuführende Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes in Höhe von EUR 50.593.662,60 (Vorjahr: EUR 49.004.564,69).

Grundlage der in Vorjahren gebildeten Sonderposten sind die zwischen der Gesellschafterin und der GESA als Rechtsnachfolgerin der MGS Märkische Grundstücksanierungsgesellschaft mbH, Berlin, und der SGSG Sächsische Grundstückssanierungsgesellschaft mbH, Leipzig (SGSG), abgeschlossenen Abänderungs- und Teilverzichtsvereinbarungen und deren Ergänzungen vom 20. Dezember 2002 sowie vom 14. Dezember 2005. Der Sonderposten wurde für ein Portfolio an Objekten mit zukünftigen Sanierungsleistungen gebildet. Demzufolge erfolgt keine anteilige Auflösung des Sonderpostens nach Beendigung einzelner Sanierungsmaßnahmen.

Im Rahmen der Durchführung von Maßnahmen wurden EUR 2.055.854,41 (Vorjahr: EUR 2.461.742,88) in Anspruch genommen. Auflösungen aufgrund von Verkäufen oder Verpflichtungsübertragungen ergaben sich in Höhe von EUR 276.104,50 (Vorjahr: EUR 0,00). Im Rahmen von Grundstückübertragungen wurden dem Posten im Berichtsjahr EUR 3.928.413,54 (Vorjahr: EUR 0,00) zugeführt.

Zwischen dem Freistaat Sachsen und der BvS wurde am 18. August 2008 ein Generalvertrag geschlossen, der die abschließende Finanzierung der ökologischen Altlasten im Freistaat Sachsen regelt. Mit dieser Vereinbarung stellt der Freistaat Sachsen die BvS ab dem 1. Januar 2008 von der entstehenden Kostenlast aufgrund der Verpflichtung zur Beseitigung ökologischer Altlasten im Sinne des Umweltrahmengesetzes frei, sofern die betreffenden Grundstücke ökologische Schäden vor dem 1. Januar 1990 aufwiesen.

Der Freistaat Sachsen beteiligt sich im Rahmen der Freistellung an den Kosten der GESA für Maßnahmen im Bereich der Gefahrenabwehr im Wege der Kostenerstattung entsprechend seinem Kofinanzierungsanteil nach dem zugrundeliegenden Verwaltungsabkommen. Der verbleibende Restaufwand für entstehende Sanierungsmaßnahmen wird mit den bereits von der BvS an die GESA ausgereichten Mitteln refinanziert.

Übernimmt die GESA nach dem 31. Dezember 2007 Grundstücke aus dem ehemaligen Treuhandbereich, für die die Verpflichtung zur Altlastensanierung seitens der BvS gegenüber dem Freistaat Sachsen bereits durch den Generalvertrag abgegolten wurde, verbleibt es bei der alleinigen Finanzierungsverantwortung des Freistaates Sachsen.

Bei den Risiken für Altlasten und Gefahrenabwehr handelt es sich um objektbezogen ermittelte Maßnahmekosten für übernommene Grundstücke, soweit diese nicht in die Freistellungserklärung der BvS eingeschlossen sind.

3.2.2.2 Sonderposten für Sicherungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen

In diesem Posten werden die der Gesellschaft im Rahmen ihrer Funktion als Grundstückssanierungsgesellschaft zur Verfügung gestellten Ausgleichsleistungen für Aufwendungen für Sicherung, Abriss, Abfall und Verwaltung passivisch ausgewiesen. Im Berichtsjahr betrug der Sonderposten EUR 17.390.088,28 (Vorjahr: EUR 15.983.270,04). Bei Inanspruchnahme bzw. Grundstücksverkauf wird der Sonderposten entsprechend gemindert. Im Berichtsjahr konnten Teilbeträge des Sonderpostens in Höhe von insgesamt EUR 391.580,80 (Vorjahr: EUR 235.107,32) nach Refinanzierung von zweckbezogenen Maßnahmen in Anspruch genommen werden. Aufgrund von Grundstücksverkäufen wurden EUR 1.351.892,85 (Vorjahr: EUR 1.196.295,61) aufgelöst. Im Rahmen von Grundstückübertragungen wurden dem Posten im Berichtsjahr EUR 3.142.935,17 (Vorjahr: EUR 90.950,00) zugeführt.

3.2.2.3 Mittel mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung („54er-Mittel“)

Das von der BvS für den Mitteleinsatz im Land Brandenburg zweckgebunden gewährte Darlehen entwickelte sich wie folgt:

	EUR
Darlehensbetrag per 1.1.2011	10.225.723,89
Zinsen 2011	160.010,53
Abzüglich Aufwendungen für durchgeführte Projekte 2011	-379.260,77
Darlehensbetrag per 31.12.2011	10.006.473,65

3.2.3 Rückstellungen

Die **Rückstellung für Pensionen** werden in Höhe von EUR 79.209,00 (Vorjahr: EUR 82.519,00) ausgewiesen. Der Verbrauch beträgt im Berichtsjahr EUR 7.669,32 (Vorjahr: EUR 7.669,32).

Die **Steuerrückstellungen** wurden im Berichtsjahr mit EUR 428.607,68 (Vorjahr: EUR 408.597,21) berücksichtigt. Die in der Vergangenheit zur Vorsorge bezüglich der Feststellungen einer vom Finanzamt für Körperschaften II, Berlin, durchgeführten Betriebsprüfung für die Jahre 2004–2006 gebildete Steuerrückstellung in Höhe von EUR 379.836,00 wurde im Berichtsjahr verbraucht.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungen in Höhe von EUR 916.500,00 (Vorjahr: EUR 858.500,00) und Aufwendungen für Rekultivierung in Höhe von EUR 1.116.855,03 (Vorjahr: EUR 133.600,00). Die Rückstellungen für Rekultivierungsaufwendungen beinhalten EUR 33.600,00 für Management und Verwaltung, welche im Jahr 2011 in Höhe von EUR 4.200,00 in Anspruch genommen wurden.

Für die nach Deponieabschluss durchzuführenden Sicherungsmaßnahmen, d.h. für Gefahrenabwehr- und Sanierungsmaßnahmen (Gebirgsschlag), an der West- und Osthalde des ehemaligen Kalibergwerkes Teutschenthal wurden EUR 75.000,00 (Vorjahr: EUR 75.000,00) berücksichtigt. Der Antrag auf Beendigung der Bergaufsicht wurde am 30. November 2009 beim Landesamt für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt eingereicht. Eine Abnahme und die Genehmigung des Abschlusses durch die zuständige bergrechtliche Behörde stehen noch aus.

Die bereits im Berichtsjahr gebildeten sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden abgezinst. Bei den übrigen Rückstellungen wurde zwecks Inanspruchnahme des Beibehaltungswahlrechtes gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB die Überdeckung geprüft:

	Nennwert zum 1.1.2011 EUR	Barwert zum 1.1.2011 EUR	Überdeckung zum 1.1.2011 EUR	Nennwert zum 31.12.2011 EUR	Barwert zum 31.12.2011 EUR	Überdeckung zum 31.12.2011 EUR
Bergrechtliche Verpflichtung (Laufzeit 4 Jahre)	76.700,00	65.011,64	11.668,36	76.700,00	64.961,76	11.738,24
Gewährleistung (Laufzeit 4 Jahre)	766.500,00	661.545,53	104.954,47	766.500,00	649.194,08	117.305,92
Prozesskosten (Laufzeit 1 Jahr)	28.200,00	27.180,72	1.019,28	28.200,00	28.200,00	0,00
Rekultivierungsrückstellung (Laufzeit 4 Jahre)	100.000,00	84.760,93	15.239,07	66.178,29	56.050,30	10.127,99
Rückstellung Management Rekultivierung (Laufzeit 4 Jahre)	33.600,00	28.479,67	5.120,33	29.400,00	24.900,59	4.499,41
	1.005.000,00	866.978,49	138.001,51	966.978,29	823.306,73	143.671,56

Durch behördliche Anordnung der Landesdirektion Dresden wurde die GESA zur Sicherung und Rekultivierung der Industriemülldeponie Lauta aufgefordert.

Die Rekultivierungsrückstellung für IMD Lauta wurde entsprechend der von der GESA vorgenommenen Kostenschätzung in Höhe von EUR 1.264.800,00 festgelegt. Die Laufzeit wurde auf fünf Jahre festgelegt. Als Abzinsungsbetrag wurden entsprechend EUR 243.523,26 ermittelt. Der Barwert wurde der Rückstellung zugeführt.

Die Rekultivierungsrückstellung Tangermünde beträgt im Berichtsjahr EUR 66.178,29 (Vorjahr: EUR 100.000,00). Die Laufzeit

beträgt ein Jahr. Die Inanspruchnahme der Rekultivierungsrückstellung Tangermünde belief sich im Berichtsjahr auf EUR 33.821,71.

Die Angabe der Laufzeit bezieht sich jeweils auf den 1. Januar 2011.

3.2.4 Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen **Verbindlichkeiten** sind jeweils nicht durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte und Werte besichert.

Von den ausgewiesenen **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von EUR 63.282,20 (Vorjahr: EUR 62.487,42) resultieren EUR 24.885,99 aus einer Vorauszahlung bezüglich einer Vereinbarung im Berichtsjahr zum Besitzübertrag von Liegenschaften zwischen der BVVG und der GESA. Die betreffenden Grundstücke werden voraussichtlich 2012 übertragen.

Die erhaltenen Anzahlungen haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von EUR 3.066.555,51 (Vorjahr: EUR 1.344.788,57) bestehen überwiegend aufgrund erbrachter Dienstleistungs- und Projektmaßnahmen, die erst zukünftig zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** resultieren aus den zwischen GESA und ACOS geschlossenen Servicevereinbarungen vom 19. Dezember 2008, 29. Januar 2010, 27. Januar 2011 sowie 28. Februar 2012 und betragen im Berichtsjahr EUR 69.248,68 (Vorjahr: EUR 34.001,99).

Die Verbindlichkeiten haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter** betragen im Berichtsjahr EUR 12.864,68 (Vorjahr: EUR 15.057.677,67).

Die Verbindlichkeiten haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR	Restlaufzeit, wie im Vorjahr
Zuschuss Arbeitsagentur, Land Thüringen	240.893,83	389.840,93	1 bis 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Abfindungen	106.294,52	106.294,52	1 bis 5 Jahre
Erhaltene Kautionen	85.912,69	109.030,10	1 bis 5 Jahre
Abwasserzweckverbände (Erschließung)	79.825,58	79.825,58	1 bis 5 Jahre
Kreditorische Debitoren	63.663,97	113.306,93	bis 1 Jahr
LMBV	40.000,00	40.000,00	bis 1 Jahr
Verbindlichkeiten aus Steuern	51.752,06	53.393,22	bis 1 Jahr
Sonstige	70.720,04	38.261,04	bis 1 Jahr
	739.062,69	929.952,32	

3.3 Erläuterungen zur GuV

3.3.1 Umsatzerlöse

Die Erlöse nach Tätigkeitsbereichen stellen sich wie folgt dar:

	2011 EUR	2010 EUR
Erlöse aus Grundstücksveräußerungen	4.646.799,19	4.442.572,43
Erlöse aus der Bewirtschaftung	3.093.697,46	2.497.522,88
Erlöse aus der Geschäftsbesorgung	68.441,15	64.288,40
Sonstige Umsatzerlöse	67.345,97	11.671,27
	7.876.283,77	7.016.054,98

Die im Vorjahr unter den Erlösen aus der Bewirtschaftung zugeordnete „nicht abziehbare Vorsteuer" in Höhe von EUR 171.411,05 (Berichtsjahr: EUR 77.657,97) wird im Berichtsjahr unter den Aufwendungen für Grundstücksveräußerungen ausgewiesen.

Alle Umsätze wurden in der Bundesrepublik Deutschland erzielt.

3.3.2 Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes der Grundstücke zum Verkauf

Durch die im Vergleich zum Vorjahr entstandenen höheren Maßnahmekosten von EUR 8.938.187,11 (Vorjahr: EUR 1.094.187,51) sowie der Bestandserhöhung aufgrund der Aktivierung u.a. der Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 156.936,76 (Vorjahr: EUR 543.907,89) und der Grundstücksabgänge in Höhe von EUR 2.429.247,97 (Vorjahr: EUR 1.947.057,30), ergibt sich insgesamt eine Erhöhung des Bestandes in Höhe von EUR 6.665.875,90 (Vorjahr: EUR -308.961,90).

Unter Berücksichtigung der Zugänge bezüglich der Grundstücke zum Verkauf in Höhe von EUR 447.969,82 zuzüglich der Nachaktivierungen in Höhe von EUR 8.938.187,11 (Vorjahr: Zugänge EUR 1.309.351,15, Nachaktivierungen EUR 0,00), der außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von EUR 6.073.177,69 (Vorjahr: EUR 548.097,29) – ausgewiesen unter den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens –, der Abgänge in Höhe von EUR 2.429.247,97 (Vorjahr: EUR 1.947.057,30) ergibt sich im Ergebnis eine Erhöhung des Bilanzpostens „Grundstücke zum Verkauf" um EUR 883.731,27 (Vorjahr: EUR 452.291,96) auf EUR 24.124.955,99 (Vorjahr: EUR 23.241.224,72).

3.3.3 Erträge aus der Refinanzierung

Erträge aus der Refinanzierung werden im Berichtsjahr in Höhe von EUR 17.611.116,34 (Vorjahr: EUR 7.683.717,49) ausgewiesen.

Ein Teil der Erträge aus Refinanzierung resultiert wiederum aus Objektübernahmen aus dem Treuhandnachfolgebereich in Höhe von EUR 6.422.604,33 (Vorjahr: EUR 194.062,37). Die Erträge aus der Inanspruchnahme der Sonderposten und Rückstellungen zur Refinanzierung zukünftiger Sanierungsleistungen sowie Sicherungs-, Abriss-, Abfallbeseitigungsmaßnahmen und Verwaltung betrugen EUR 2.225.913,17 (Vorjahr: EUR 2.991.000,65). Aus öffentlich-rechtlicher Freistellung für Gefahrenabwehrmaßnahmen konnten im Berichtsjahr EUR 3.467.754,87 (Vorjahr: EUR 2.691.534,58) erzielt werden. Die Refinanzierung beschäftigungswirksamer Maßnahmen erbrachte einen Beitrag in Höhe von EUR 5.090.519,78 (Vorjahr: EUR 1.445.649,23). Erträge aus im Berichtsjahr übernommenen Rekultivierungsverpflichtungen fielen nicht an. Erträge aus der Refinanzierung aufgrund der Freistellungserklärung der BvS aus 2001 fielen im Berichtsjahr in Höhe von EUR 59.192,76 (Vorjahr: EUR 361.470,66) an. Die Erträge aus der Refinanzierung durch Dritte betrugen EUR 345.131,43 (Vorjahr: EUR 0,00).

3.3.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf EUR 2.404.431,36 (Vorjahr: EUR 2.704.823,18).

Weiterbelastungen von Kosten der GESA an die Tochtergesellschaft ACOS betragen im Berichtsjahr EUR 553.101,44 (Vorjahr: EUR 672.247,12).

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen werden periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 1.745.670,67 (Vorjahr: EUR 1.213.422,78) aus der Auflösung von Sonderposten für Abfallentsorgungs-, Abrissmaßnahmen und Management, Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen in Höhe von EUR 1.667.189,45 (Vorjahr: EUR 1.894.567,04) sowie Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens in Höhe von EUR 54.195,31 (Vorjahr: EUR 31.296,11) ausgewiesen.

3.3.5 Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen

Von den ausgewiesenen EUR 19.092.682,10 (Vorjahr: EUR 7.927.214,85) entfallen EUR 9.397.609,58 (Vorjahr: EUR 6.136.814,90) auf Aufwendungen für Gefahrenabwehr. Davon resultieren EUR 3.928.413,54 aus der Zuführung zum Sonderposten Altlasten aus der Innenpauschalierung mit der BvS im Jahr 2011.

Aufwendungen in Höhe von EUR 5.061.793,17 (Vorjahr: EUR 1.699.349,95) fallen auf Sicherungs-, Abfall- und Abrissmaßnahmen. Hier sind Aufwendungen bezüglich beschäftigungswirksamer Maßnahmen enthalten.

Infrastrukturmaßnahmen wurden in Höhe von EUR 3.109.485,97 (Vorjahr: EUR 19.368,99) durchgeführt.

Ebenfalls wird unter dieser Position die Zuführung zur Rekultivierungsrückstellung Industriemülldeponie Lauta in Höhe von EUR 1.021.276,74 (Vorjahr: EUR 0,00) ausgewiesen.

Die erhaltenen Skonti betrugen im Berichtsjahr EUR 13,53 (Vorjahr: EUR 14,00).

3.3.6 Aufwendungen für Bewirtschaftung und Grundstücksveräußerung

Der Posten setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2011 EUR	2010 EUR
Verwaltung von Grundstücken	2.403.498,29	1.409.473,62
Reparaturen und Instandhaltung, Versicherung, sonstige Abgaben	389.389,33	263.265,01
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	77.657,97	171.411,05
Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken, Auskehr von Restitutionsansprüchen, Verkaufsprovision	147.705,88	64.291,21
	3.018.251,47	1.908.440,89

Die Anlagenabgänge zu Restbuchwerten werden im Berichtsjahr, soweit Anlageverkäufe mit Gewinn erzielt werden konnten, unter den sonstigen betrieblichen Erträgen, soweit Anlageverkäufe mit Verlust eintraten, unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die nicht abzugsfähige Vorsteuer wird im Berichtsjahr unter den Aufwendungen für Bewirtschaftung und Grundstücksveräußerung ausgewiesen (im Vorjahr: Erträge aus Bewirtschaftung)

3.3.7 Löhne und Gehälter

Die Löhne und Gehälter betrugen im Berichtsjahr EUR 3.101.803,81 (Vorjahr: EUR 3.154.623,97). Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung fielen in Höhe von EUR 473.625,09 (Vorjahr: EUR 481.914,30) an.

Im Jahr 2011 waren durchschnittlich 54 (Vorjahr: 54) Mitarbeiter im Unternehmen angestellt.

3.3.8 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte betrugen im Berichtsjahr EUR 203.446,36 (Vorjahr: EUR 171.528,91).

Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter, die ab 2008 angeschafft wurden und deren Anschaffungs- und Herstellungskosten mehr als EUR 150,00, aber maximal EUR 1.000,00 betrugen, wurde ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird einheitlich über fünf Jahre mit jeweils 20 % abgeschrieben (§ 6 Abs. 2a EStG). Die Abschreibungen betragen im Geschäftsjahr EUR 11.210,62

(Vorjahr: EUR 9.535,08).

3.3.9 Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten

Im Berichtsjahr wurde eine Abschreibung auf die beizulegenden Zeitwerte der Grundstücke zum Verkauf in Höhe von EUR 6.073.177,69 (Vorjahr: EUR 548.097,29) vorgenommen.

3.3.10 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Berichtsjahr fielen insgesamt periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 25.172,64 (Vorjahr: EUR 65.541,24) an.

Weitere wesentliche sonstige betriebliche Aufwendungen betreffen Rechts- und Beratungskosten mit EUR 557.569,22 (Vorjahr: EUR 626.533,98) und die Bildung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen in Höhe von EUR 23.371,87 (Vorjahr: EUR 81.013,81).

Die Leistungen aufgrund des Dienstleistungsvertrages zwischen der GESA und der ACOS vom 19. Dezember 2008 und dessen Nachträgen vom 29. Januar 2010, 27. Januar 2011 und 28. Februar 2012 werden an dieser Stelle in Höhe von EUR 245.861,90 (Vorjahr: EUR 265.159,00) ausgewiesen.

3.3.11 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, Zinsaufwendungen

Zinserträge in Höhe von EUR 1.525.779,20 (Vorjahr: EUR 1.341.575,24) resultieren aus Geldanlagen, die in Form von Schuldscheindarlehen und Tagesgeld über die BvS beim Bund angelegt werden.

Die Mittel des vom Land Brandenburg ausgezahlten Darlehens an die GESA wurden bei der Bundesfinanzagentur angelegt. Aus dieser Anlage konnten Zinserträge in Höhe von EUR 160.010,53 (Vorjahr: EUR 128.371,77) erzielt werden. Die betreffenden Zinsen erhöhen das Darlehen mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung. Entsprechend sind Zinsaufwendungen in gleicher Höhe angefallen.

3.3.12 Steuern

Die Ertragsteuern für das Berichtsjahr betragen EUR 1.044.124,90 (Vorjahr: EUR 23.458,28).

3.3.13 Jahresüberschuss

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.283.290,38 (Vorjahr: EUR 1.602.561,85) ab.

4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den im Anhang aufgeführten Verbindlichkeiten sind keine Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bekannt.

Aufgrund des am 30. Oktober 2006 bis zum 31. Dezember 2011 abgeschlossenen Mietvertrages am Sitz der Gesellschaft für betrieblich genutzte Räume bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 808.567,92 für die Jahre 2012 bis 2014.

5. Beteiligungsverhältnisse

Die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin, ist alleinige Gesellschafterin der ACOS Altlasten Controlling- und Servicegesellschaft mbH, Berlin. Die ACOS verzeichnete im Geschäftsjahr 2011 einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 152.819,98 (Vorjahr: EUR 167.781,22). Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2011 EUR 2.275.123,83 (Vorjahr: EUR 2.122.303,85), der 100%ige Anteil der GESA am Stammkapital der ACOS beträgt EUR 1.024.000,00 (Vorjahr: EUR 1.024.000,00).

6. Angaben zu sonstigen Sachverhalten

6.1 Geschäftsführung

Im Berichtsjahr waren folgende Herren zu Geschäftsführern bestellt:

·Dr. Claus-Peter Pietras, Jurist, Berlin

·Dr. Bernd Halstenberg, Dipl.-Kaufmann, Berlin

6.2 Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2011 waren folgende Mitglieder des Aufsichtsrates bestellt:

·Herr Dr. Peter Breitenstein, Ministerialrat i.R. (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

·Frau Vera Gäde-Butzlaff, Vorsitzende des Vorstandes der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates)

·Herr Armin Klein, Regierungsdirektor Bundesministerium der Finanzen (bis 30. Juni 2011)

·Herr Hans-Joachim Grimsel, Regierungsdirektor, Bundesministerium der Finanzen (seit 1. Juli 2011)

6.3 Bezüge der Organmitglieder

Die Bezüge der Geschäftsführung setzen sich wie folgt zusammen:

	Dr. Pietras	Dr. Halstenberg	gesamt

	EUR	EUR	EUR
Grundvergütung	180.000,00	165.000,00	345.000,00
Variable Vergütung	15.000,00	15.000,00	30.000,00
	195.000,00	180.000,00	375.000,00
Sachbezug wegen Dienstfahrzeug	5.698,06	6.290,74	11.988,80
Direktversicherung	477,97	2.147,40	2.625,37
	201.176,03	188.438,14	389.614,17

Neben den vorgenannten Beträgen erhielten die Geschäftsführer als beurlaubte Beamte nach den beamtenrechtlichen Regelungen des Bundes Beihilfen (EUR 14.131,20) und Versorgungszuschläge (EUR 49.381,73).

Die Gesamtbezüge für ehemalige Geschäftsführer beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 7.669,32 (Vorjahr: EUR 7.669,32) für Leistungen aus Pensionszusagen. Die hierfür gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.209,00 (Vorjahr: EUR 82.519,00).

Die Vergütungen für Mitglieder des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 11.700,00 (Vorjahr: EUR 11.700,00).

Im Berichtsjahr wurden Altersrentenzahlungen in Höhe von EUR 7.669,32 an ein früheres Organmitglied gezahlt.

6.4 Gesamthonorar Abschlussprüfer nach § 285 Nr. 17 HGB

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berücksichtigte Gesamthonorar beträgt EUR 16.500,00 (Vorjahr: EUR 17.000,00).

6.5 Entsprechenserklärung

Der Bericht zum Public Corporate Governance Kodex des Bundes wurde erstellt. Die Entsprechenserklärung wurde von der Geschäftsführung abgegeben. Die Veröffentlichung erfolgt voraussichtlich im Juni 2012 auf der Internetseite der GESA.

6.6 Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 54 (Vorjahr: 54) Mitarbeiter und zwei Geschäftsführer (Vorjahr: zwei).

6.7 Nahestehende Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu unangemessenen Konditionen wurden im Geschäftsjahr 2011 nicht durchgeführt.

6.8 Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von EUR 1.283.290,38 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 4. Mai 2012

Dr. Claus-Peter Pietras, Geschäftsführer

Dr. Bernd Halstenberg, Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Berlin, den 7. Mai 2012

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nienhoff, Wirtschaftsprüferin

Raudszus, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2011

GESA mbH, Berlin

Im Berichtsjahr gehörten dem Aufsichtsrat Herr Dr. Peter Breitenstein (Vorsitzender), Frau Vera Gäde-Butzlaff (stellvertretende Vorsitzende) sowie Herr Armin Klein (bis 30.06.2011) und Herr Hans-Joachim Grimsel (ab 01.07.2011) an.

Der Aufsichtsrat hat die Führung der Geschäfte durch die Geschäftsführungen der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin, (GESA) und der ACOS Altlasten Controlling- und Servicegesellschaft mbH, Berlin, (ACOS) im Geschäftsjahr 2011 fortlaufend überwacht und sich in vier Sitzungen über die Lage der Gesellschaften und wesentliche Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Die Ergebnisse der Befassungen sind in den Protokollen der jeweiligen Aufsichtsratssitzungen dokumentiert. Dabei bildeten Quartalsberichte, die mittelfristige Unternehmens- und Finanzplanung, Beschluss- und Informationsvorlagen sowie mündliche Berichterstattungen die Diskussions- und Beurteilungsgrundlage.

Gegenstände der Befassung im Geschäftsjahr 2011 waren insbesondere

- Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage,

- Entwicklung des Liegenschafts- und Personalbestandes,

- Entwicklung von Rechtsstreitigkeiten,

- Beauftragung des Jahresabschlussprüfers,

- Jahresabschlüsse und Lageberichte 2010,

- Berichterstattung nach Public Corporate Governance Kodex des Bundes,

- Mittelfristige Unternehmens-, Personal und Finanzplanungen 2012 bis 2016,

- Grundstücksübernahmen und -verkäufe, Objekterschließungs-, Infrastruktur-, Entwicklungs- und Personalmaßnahmen,

- Dienstleistungs- und Unternehmensverträge,

- Weiterentwicklung der Managementinformationssysteme,

- Weiterentwicklung der Unternehmenskonzepte.

Dem Aufsichtsrat wurden seitens der Geschäftsführung die nach Art und Umfang erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt, um seinen Überwachungspflichten nachkommen zu können.

Die Jahresabschlüsse und Lageberichte 2011 der GESA und der ACOS sind von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Deloitte & Touche), geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen worden. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Jahresabschlüsse, die Lageberichte, die Vorschläge zur Verwendung der Jahresüberschüsse und schließt sich den Ergebnissen der Abschlussprüfungen durch Deloitte & Touche an. Der Aufsichtsrat billigt die von den Geschäftsführungen der GESA und der ACOS aufgestellten Jahresabschlüsse und schließt sich den Vorschlägen der Geschäftsführungen zur Ergebnisverwendung an.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der GESA haben entsprechend dem Public Corporate Governance Kodex des Bundes einen gemeinsamen Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2011 erstellt. Die Entsprechenserklärung gemäß Ziffer 6.1 des Public Corporate Governance Kodex des Bundes ist Bestandteil dieses Berichts. Tatsachen, die der Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2011 entgegenstehen, wurden im Rahmen der pflichtgemäßen Prüfung durch den Jahresabschlussprüfer nicht festgestellt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt

- der Gesellschafterversammlung der GESA, den testierten Jahresabschluss 2011 der GESA festzustellen, den Jahresüberschuss von EUR 1.283.290,38 auf neue Rechnung vorzutragen und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen.

- der Gesellschafterversammlung der ACOS, den testierten Jahresabschluss 2011 der ACOS festzustellen, den Jahresüberschuss von EUR 152.819,98 auf neue Rechnung vorzutragen und mit dem Verlustvortrag zu verrechnen.

Der Aufsichtsrat dankt den Geschäftsführungen und den Mitarbeitern der GESA und der ACOS für die im Geschäftsjahr 2011 geleistete Arbeit.

Berlin, 22. Juni 2012

Dr. Peter Breitenstein, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Ergebnisverwendungsbeschluss

Auszug aus der Niederschrift der Gesellschafterversammlung am 26.07.2012 der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH

Der vom Abschlussprüfer Deloitte & Touche GmbH, Berlin, geprüfte und testierte Jahresabschluss zum 31.12.2011 wird unverändert festgestellt.

Der Bilanzgewinn in Höhe von 1.829.815,71 EUR wird in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung erteilt.