



# Bundesanzeiger

Herausgegeben vom  
Bundesministerium der Justiz

Die auf den folgenden Seiten gedruckte Bekanntmachung entspricht der Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

## Daten zur Veröffentlichung:

Veröffentlichungsmedium: Internet  
Internet-Adresse: [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de)  
Veröffentlichungsdatum: 08. November 2013  
Rubrik: Jahresabschlüsse/Jahresfinanzberichte  
Art der Bekanntmachung: Jahresabschlüsse  
Veröffentlichungspflichtiger: GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin  
Fondsname:  
ISIN:  
Auftragsnummer: 131112003766  
Verlagsadresse: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Amsterdamer Straße 192,  
50735 Köln

Dieser Beleg über eine Veröffentlichung im Bundesanzeiger hat Dokumentencharakter für Nachweiszwecke. Wir empfehlen daher, diesen Beleg aufzubewahren. Zusätzliche beim Verlag angeforderte Belege sind **kostenpflichtig**.

# **GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH**

**Berlin**

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012**

Lagebericht 2012

**GESA GmbH, Berlin**

## **1. Gesellschaft**

Gegenstand 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 einer objektnahen Bewirtschaftung des Grundstücksbestandes unterhält die Gesellschaft am Standort Leipzig 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**

### **2.1 ACOS Altlasten Controlling- und Servicegesellschaft mbH**

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. Der wesentliche Teil der Geschäftsaktivitäten besteht nach wie vor in der Geschäftsbesorgung im Bereich des Altlasten- und Freistellungsmanagement sowie des allgemeinen Vertragsmanagements für die BvS. Im Berichtsjahr hat die ACOS darüber hinaus neben der personellen Unterstützung der GESA bei deren Aufgabenerledigung, insb. 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.

### **2.2 TLG Gewerbepark Simson GmbH**

Im zweiten Halbjahr 2012 hat die GESA sämtliche Anteile an der TLG Gewerbepark Simson GmbH, Suhl (GPSG), von der TLG Immobilien GmbH erworben. Die GPSG bewirtschaftet Liegenschaften an mehreren Orten im Freistaat Thüringen, insbesondere in Suhl und Ilmenau, und ergänzt das Portfolio der GESA durch eine ähnliche Immobilien- und Belastungsstruktur.

### **3. Wirtschaftliche Tätigkeit der GESA**

#### **3.1 Entwicklung des Grundstücksportfolios der GESA**

In der GESA wurden die bislang nicht veräußerbaren Problemliegenschaften der 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 2006 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. Löschungshemmnisse bei den Unternehmen in Liquidation beseitigt werden.

Die GESA sieht sich 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 2012 verfügte die GESA über einen Liegenschaftsbestand (bebaute und unbebaute Grundstücke) von 1.253 Objekten (Vorjahr: 1.297) mit einer Fläche von insgesamt 2.481 ha (Vorjahr: 2.665 ha).

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Gesellschaft aus dem Treuhandnachfolgebereich insgesamt 16 Objekte (z. T. Arrondierungsflächen zu Bestandsobjekten) mit einer Gesamtfläche von 47 ha, davon allein 25 ha aus einer Industriefläche eines ehemaligen Chemiestandortes in Berlin mit erheblichen Altlasten.

Im Geschäftsjahr 2012 konnten 87 Objekte oder Teilobjekte mit einer Fläche von 227 ha veräußert werden. Aus den Verkäufen wurden im Geschäftsjahr 2012 insgesamt Erlöse von TEUR 6.167 erzielt. Aus sonstigen Abgängen resultierte eine Verminderung um 11 Objekte bzw. Teilobjekte mit einer Fläche von rd. 5 ha. Insgesamt betrug der Flächenabgang damit rd. 232 ha. Unter Berücksichtigung der Buchwerte und der nach Verkauf auflösbaren Risikovorsorge ergibt sich aus allen Grundstücksabgängen des Geschäftsjahres 2012 ein Ergebnisbeitrag von TEUR 4.526.

Im Zuge der Überprüfung der Zuordnung von Flurstücken zu Objekten/Kostenstellen wurden im Jahr 2012 zwei größere Objekte in zwei bzw. vier Objekte aufgeteilt sowie zwei weitere Objekte zu einem Objekt zusammengefasst. Dies dient der Bildung sinnvoll verwertbarer Einheiten und der verursachungsgerechten Abbildung in der Kostenstellenrechnung. Somit hat sich - ohne Zugang von Flächen - die Objektanzahl ohne eine damit verbundene Änderung des Flächenbestandes um vier erhöht.

Bei ihren Verkäufen hat die Gesellschaft neben der Direktvermarktung gerade bei weniger werthaltigen Objekten weiterhin die Vermarktung über Grundstücksauktionen durchgeführt und wird diese Verwertungsform mit geeigneten Objekten auch zukünftig verfolgen

Insbesondere bei großflächigen Objekten ohne sonstige Entwicklungsperspektive als klassisches Bauland ist es in den letzten Jahren gelungen, eine Reihe dieser Standorte mit einer Nutzung für regenerative Energien - vorrangig Photovoltaik, zukünftig auch Windenergie - durch Verkauf oder langfristige Verpachtung. zu verwerten. Auf diese Weise konnten auch diese Standorte wieder mit einer sinnvollen Nutzung in den Wirtschaftskreislauf integriert werden. Darüber hinaus entstehen durch die langfristige Verpachtung nachhaltige Einnahmen.

#### **3.2 Altlastensanierung**

Das gesamte Kostenvolumen für Sanierungsmaßnahmen (Gefahrenabwehr nach Bundesbodenschutzgesetz, Deponieschließung nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) belief sich im Jahr 2012 einschließlich Zuführung Sonderposten (TEUR 27, Vorjahr: TEUR 3.928) auf TEUR 3.964 (Vorjahr: TEUR 9.900). Die Aktivitäten richten sich vorrangig auf die Durchführung von Maßnahmen der Boden- und Grundwassersanierungen einschließlich Monitoring-Untersuchungen zur Klärung der Altlastensituation und Sanierungsplanungen auf freigestellten Objekten.

### **3.3 Abriss-, Beräumungs- und Infrastrukturmaßnahmen**

Der Gesamtaufwand für Abriss, Beräumung und Infrastrukturmaßnahmen belief sich im Jahr 2012 einschließlich Zuführung Sonderposten (TEUR 30, Vorjahr: TEUR 2.509) auf TEUR 2.609 (Vorjahr: TEUR 8.171). Davon entfielen auf Maßnahmen des sog. 54er-Programms zur arbeitsmarktpolitischen Förderung im Land Brandenburg und im Freistaat Thüringen TEUR 1.367 (Vorjahr: TEUR 2.016). Im Freistaat Thüringen wurden im Geschäftsjahr die noch vorhandenen Restmittel aus dem 54er-Programm beschäftigungswirksam verbraucht, so dass zukünftig innerhalb dieses Programms nur noch Maßnahmen im Land Brandenburg weitergeführt werden.

### **3.4 Projektträger- und Dienstleistungsverträge gegenüber öffentlichen Institutionen**

Auf der Grundlage von Projektträgerverträgen nimmt die GESA die Projektträgerschaft für die Sicherung/Sanierung einer Schadstoffdeponie im Land Brandenburg für die BvS wahr bzw. ist für die Durchführung des zentralen Grundwassermonitoring und die Beauftragung von Teilsanierungskonzepten in einem ökologischen Großprojekt im Land Brandenburg zuständig.

### **3.5 Verwaltung der Objekte**

Mit dem Ziel einer einheitlichen Verwaltung und Abrechnung für den gesamten Objektbestand und eines optimierten Kostenmanagement wurde eine neue Immobilienverwaltungssoftware eingeführt, die im Laufe des Jahres 2013 das bisherige Abrechnungssystem ersetzen soll.

Die Bewirtschaftungsaufwendungen beliefen sich im Jahr 2012 auf TEUR 1.330 (Vorjahr: TEUR 3.018). Neben dem Abgang von Objekten und der Verpachtung von Flächen wirkte sich hier auch die Beendigung eines wesentlichen Teils Bewirtschaftung durch Dritte und die damit verbundene Überführung in die Eigenverwaltung aus.

## **4. Mitarbeiter**

Im Berichtszeitraum waren durchschnittlich 57 Mitarbeiter einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 56 Mitarbeiter) bei der GESA beschäftigt. Der Personalaufwand belief sich für das Jahr 2012 auf TEUR 3.663 (Vorjahr: TEUR 3.575). Im Berichtsjahr wurden Personalabgänge durch Neueinstellungen ersetzt und die organisatorischen und personellen Schnittstellen zwischen der GESA und der ACOS bereinigt.

## **5. Vermögens-, Ertrags- und Liquiditätslage**

### **5.1 Vermögenslage**

Die Vermögenslage der GESA ist bei einem Gesamtvermögen von TEUR 129.156 (Vorjahr: TEUR 132.232) mit TEUR 95.350 (Vorjahr: TEUR 98.052) überwiegend durch Geldanlagen und Forderungen gegen die Gesellschafterin BvS geprägt. Sie beinhalten in Höhe von TEUR 94.915 (Vorjahr: TEUR 97.245) über die BvS angelegte Gelder beim Bund (Bundesfinanzagentur) sowie Forderungen aus Verpflichtungsübernahmen von Objekten und Zinsforderungen von insgesamt TEUR 434 (Vorjahr: TEUR 807).

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 74.154 (Vorjahr: TEUR 77.990) gegenüber. Ihre Vereinnahmung erfolgt im Zeitpunkt der erfolgreichen Durchführung der Maßnahmen.

Die Gesellschaft verfügt über ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 49.620 (Vorjahr: TEUR 46.620). Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von TEUR 1.830 wurde gemäß Gesellschafterbeschluss in die Gewinnrücklage eingestellt. Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 132.323 auf TEUR 129.156 verringert. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich weiter auf 38,4 % (Vorjahr: 35,5 %).

## 5.2 Finanzierung

Die Finanzierung von Gefahrenabwehrmaßnahmen erfolgt bei freigestellten Objekten durch die BvS und die Länder.

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

Für Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen setzte die Gesellschaft im Berichtsjahr im Land Brandenburg und im Freistaat Thüringen u.a. die sog. 54er-Mittel beschäftigungswirksam ein.

## 5.3 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.639 (Vorjahr TEUR 1.283). Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss dividiert durch bilanzielles Eigenkapital) beläuft sich auf 5,3 % (Vorjahr: 2,7 %).

Das **Betriebsergebnis** beläuft sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.454 (Vorjahr: TEUR 961). Die erneute Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen daraus, dass der Betriebsaufwand gegenüber dem Vorjahr stärker zurück gegangen ist als die Betriebsleistung. Ursächlich hierfür waren auf der Aufwandsseite die deutlich verminderten Bewirtschaftungsaufwendungen bei nur geringfügig gestiegenem Personalaufwand und auf der Leistungsseite der deutliche Anstieg der Umsatzerlöse (+ TEUR 894).

Das **Finanzergebnis** verminderte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich von TEUR 1.374 auf TEUR 865. Maßgeblich hierfür ist einerseits der weiter reduzierte Finanzmittelbestand, aber auch die gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Entwicklungen am Kapitalmarkt nochmals deutlich gesunkene durchschnittliche Verzinsung der Finanzanlagen.

## 5.4 Liquiditätslage

Die Gesellschaft verfügte per 31.12.2012 über frei verfügbare Mittel in Höhe von TEUR 86.468 (Vorjahr: TEUR 88.624). Davon waren TEUR 86.048 (Vorjahr: TEUR 87.319) als Tagesgeld über die BvS beim Bund angelegt. Projektbezogene 54er Mittel sind am Jahresende 2012 in Höhe von TEUR 8.938 (Vorjahr: TEUR 9.945) vorhanden. Davon waren TEUR 8.868 (Vorjahr: TEUR 9.926) als Tagesgeld über die BvS beim Bund angelegt.

Die Vermögens-, Ertrags- und Liquiditätslage der GESA sind insgesamt geordnet.

## 6. Nachtragsbericht

Mit dem Ziel einer weitgehenden Integration hat die GESA (als Pächter) mit ihrer Tochtergesellschaft GPSG (als Verpächter) am 28. März 2013 mit dem Ziel einer weitgehenden Integration der GPSG in die GESA einen Betriebspachtvertrag sowie einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen und mit Wirkung zum 1. April 2013 eine weitere Betriebsstätte am Standort Suhl begründet.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht 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 altlastenbehafteten 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 auszuschließen. 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 Schadeneintritts, der qualitativen Beurteilung des Schadensmaßes 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.

Alle das Risikomanagement betreffenden Aktivitäten und Maßnahmen sind in einer Verfahrensweisung „Risikomanagement“ als Bestandteil des Management-Handbuchs der GESA zusammengefasst, die ebenfalls bedarfsgerecht fortgeschrieben wird.

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. Ausblick und Bericht über Chancen und Risiken**

Das Marktumfeld für Gewerbeimmobilien hat sich auch im Jahr 2012 stabil gezeigt. Eine weiterhin positive konjunkturelle Entwicklung hat dazu beigetragen, dass sich für den heterogenen, auf die neuen Bundesländer und Berlin verteilten Immobilienbestand der Gesellschaft wiederum angemessene Vermarktungsmöglichkeiten ergaben, insbesondere im Bereich der Nutzung als potenzielle Standorte für regenerative Energien. Neben der Photovoltaik gewinnt zunehmend auch die Nutzung als Windkraftstandorte an Bedeutung. Die GESA wird daher - nicht zuletzt auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten - für Objekte diesen Nutzungspotenzialen auch weiterhin gezielt individuelle Vermarktungsaktivitäten entwickeln und umsetzen.

Da das Zinsergebnis aufgrund der im letzten Jahr unerwartet nochmals deutlich gesunkenen Zinsniveaus mittelfristig kaum noch positiven Einfluss auf die Ertragslage der Gesellschaft haben dürfte, wird die GESA darüber hinaus bei geeigneten Objekten Investitionsmöglichkeiten in den Eigenbestand im Hinblick auf weitere Rentabilitätssteigerungen verstärkt prüfen, um auf diesem Wege eine Verbesserung der Ertragslage zu erreichen. Dabei spielt die Grundstückerschließung und die Anentwicklung vermarktbarer Flächen mit höherwertigem Nutzungsspektrum eine entscheidende Rolle. Durch den Zukauf der GPSG wurden ebenfalls neue Vermarktungsmöglichkeiten geschaffen.

Zur Entlastung der Kostenseite und zur planmäßigen Verminderung des Bestandes soll für Verkäufe von Grundstücken mit niedrigen Kaufpreisen auch weiterhin das erfolgreiche Vermarktungsinstrument der Grundstücksauktion eingesetzt werden.

Nachdem das Programm der sog. 54er Mittel im Freistaat Thüringen mit dem vollständigen Verbrauch im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen werden konnte, stehen solche Mittel für Abriss- und Bäumungsmaßnahmen nur noch im Land Brandenburg zur Verfügung. Die weitere Verfügbarkeit dieser Mittel soll durch eine Anpassung der Vereinbarung an die veränderten Förderbedingungen sichergestellt werden.

Auch im Jahr 2013 werden sich Grundstücksübernahmen aus dem Bereich der Treuhandnachfolge (BvS, BVVG) nur noch auf wenige Einzelfälle beschränken.

Für das Jahr 2013 ist die Integration des operativen Geschäfts der GPSG in die GESA geplant. Hierzu haben GESA und GPSG im I. Quartal 2013 einen Betriebspachtvertrag sowie einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Darüber hinaus ist eine Verlagerung des Schwerpunktes der Vermarktungsaktivitäten auf einen verstärkten Verkauf von Objekten vorgesehen. Hierzu soll am Standort Suhl eine weitere Betriebsstätte der GESA eingerichtet werden mit dem Ziel, von diesem Standort aus auch die bisherigen GESA-Objekte im Freistaat Thüringen zu betreuen.

Die im Rahmen der weiteren Optimierung des Altlastenmanagements im Bereich des Bundes zu treffenden strategischen Entscheidungen des Bundesministeriums der Finanzen, die für eine Nutzung der Vorteile des Geschäftsmodells der GESA im weiteren Bundesumfeld bestimmend sind, stehen derzeit noch aus. Entsprechende strategische Weichenstellungen für die organisatorische und finanzielle Entwicklung der Gesellschaft konnten daher von der Geschäftsführung bisher nicht getroffen und in der mittelfristigen Unternehmensplanung berücksichtigt werden.

Obwohl die der Planung zugrunde liegenden Erwartungen für das operative Ergebnis nach wie vor mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind, sieht die Unternehmensplanung einen Gesamtumsatz (ohne Maßnahmenrefinanzierung) von rd. TEUR 7.000 für 2013 und rd. TEUR 7.200 für 2014 vor. Darüber hinaus ist eine finanzielle Gefährdung der Gesellschaft aufgrund der nach wie vor sehr guten Kapitalausstattung auszuschließen. Zudem verfügt die weiterhin über Objekte mit Ertragspotenzial. Daher werden auch für die Jahre 2013 und 2014 leicht positive Gesamtergebnisse erwartet.

Berlin, 31. März 2013

*Dr. Claus-Peter Pietras, Geschäftsführer*

*Dr. Bernd Halstenberg, Geschäftsführer*

GESA GmbH, Berlin - Bilanz zum 31. Dezember 2012

**GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin**

**AKTIVSEITE**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. selbstgeschaffene Software	145.361,00		92.390,00
2. entgeltlich erworbene Lizenzen	66.829,50		82.736,00
		212.190,50	175.126,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.530.652,97		2.419.608,97
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	337.833,50		378.583,00
		2.868.486,47	2.798.191,97
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		5.236.001,00	1,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Grundstücke zum Verkauf	22.451.513,66		24.124.955,99
2. unfertige Leistungen	173.662,28		0,00
3. geleistete Anzahlungen	384,00		384,00
		22.625.559,94	24.125.339,99
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	673.242,57		3.580.455,94

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		7.812,27
3. Forderungen gegen Gesellschafter	95.350.130,31		98.052.151,83
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.611.897,17		2.248.829,76
		97.635.270,05	103.889.249,80
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		565.161,93	1.325.172,71
C. Rechnungsabgrenzungsposten		13.457,63	10.315,53
		129.156.127,52	132.323.397,00
<b>Passivseite</b>			
	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. Andere Gewinnrücklagen		1.829.815,71	0,00
IV. Gewinnvortrag		0,00	546.525,33
V. Jahresüberschuss		2.638.731,41	1.283.290,38
		49.620.223,99	46.981.492,58
B. Sonderposten			
1. Sonderposten zur Refinanzierung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen	49.278.478,99		50.593.662,60
2. Sonderposten für Sicherungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen	16.055.881,88		17.390.088,28
3. Mittel mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung	8.819.583,75		10.006.473,65
		74.153.944,62	77.990.224,53
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	76.350,00		79.209,00

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
2. Steuerrückstellungen	152.412,58		428.607,68
3. sonstige Rückstellungen	2.203.304,48		2.888.175,38
		2.432.067,06	3.395.992,06
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. erhaltene Anzahlungen	174.661,27		63.282,20
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.011.050,72		3.066.555,51
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	81.879,40		69.248,68
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	12.864,68		12.864,68
5. sonstige Verbindlichkeiten	659.183,28		739.062,69
davon aus Steuern: EUR 52.451,89 (Vorjahr: EUR 51.752,06)			
		2.939.639,35	3.951.013,76
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		10.252,50	4.674,07
		129.156.127,52	132.323.397,00

## Gewinn- und Verlustrechnung für 2012

### GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	8.769.629,36	7.876.283,77
2. Erhöhung des Bestands der Grundstücke zum Verkauf	653.624,39	6.665.875,90
3. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	173.662,28	0,00
4. andere aktivierte Eigenleistungen	82.859,22	105.822,25

	EUR	Vorjahr EUR
5. Erträge aus Refinanzierung	5.999.340,57	17.611.116,34
6. sonstige betriebliche Erträge	2.520.447,66	2.404.431,36
7. Aufwendungen für im Bestand gehaltene Grundstücke		
a) Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen	6.559.014,04	19.092.682,10
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung und Grundstücksveräußerung	1.329.733,15	3.018.251,47
	7.898.747,19	22.110.933,57
8. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.166.380,62	3.101.803,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	496.297,94	473.625,09
davon für Altersversorgung: EUR 13.445,54 (Vorjahr: EUR 5.726,99)		
	3.662.678,56	3.575.428,90
9. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	238.862,13	203.446,36
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	2.602.987,08	6.073.177,69
	2.841.849,21	6.276.624,05
10. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.675.511,66	1.728.865,65
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.038.328,17	1.722.308,43
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	173.738,17	348.802,65
davon aus der Abzinsung EUR 63.732,31 (Vorjahr: EUR 4.052,00)		
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.985.366,86	2.345.183,23
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	153.141,73	1.044.124,90
15. sonstige Steuern	193.493,72	17.767,95
16. Jahresüberschuss	2.638.731,41	1.283.290,38

	EUR	Vorjahr EUR
17. Gewinnvortrag		546.525,33
18. Bilanzgewinn		1.829.815,71

## Anhang 2012

### GESA GmbH, Berlin

#### 1. Vorbemerkung

Die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin (GESA), ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 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.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches sowie den Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

#### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

##### 2.1 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 Posten ergänzt. Damit wird zur Erhöhung der Transparenz der unternehmensspezifischen Geschäftstätigkeit Rechnung getragen.

##### 2.2 Bewertungsmethoden

Die Bewertung der **immateriellen Vermögensgegenstände** und des **Sachanlagevermögens** erfolgt zu Herstellungs- und Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Die zu Grunde liegenden Abschreibungsdauern orientieren sich an den wirtschaftlichen Nutzungsdauern der Anlagegegenstände. Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter, die in 2012 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 betragen, wurde ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird einheitlich über 5 Jahre mit jeweils 20% abgeschrieben. 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. 2 a HGB. Im Berichtsjahr betrug der Gesamtwert der Forschungs- und Entwicklungskosten TEUR 195, davon wurde ein Betrag, der die Entwicklung betrifft, von TEUR 83 aktiviert. Gemäß § 268 Abs. 8 HGB lag der Buchwert der aktivierten selbst geschaffenen Software in Höhe von insgesamt TEUR 145 unter den frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags. Folgerichtig findet die Ausschüttungssperre keine Anwendung.

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 **unfertigen Leistungen** sind mit den von Dritten belasteten Betriebskosten angesetzt.

Die Bewertung der **geleisteten Anzahlungen, 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 Ausgaben 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“ von Klaus Heubeck und einen angenommenen Rententrend von 2 % sowie auf Basis eines Zinsfußes von 5,04 % zum 31. Dezember 2012 (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 Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit den voraussichtlichen Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Einnahmen 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 Verlustvorträgen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer verrechnet werden.

Die Gesellschaft nimmt insoweit von ihrem Wahlrecht Gebrauch und aktiviert diese aktiven latenten Steuern entsprechend § 274 HGB nicht. Für die Berechnung der latenten Steuern wird ein Steuersatz von 30,2 % für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer zugrunde gelegt.

### **3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**

### 3.1 Aktiva

#### 3.1.1 Anlagevermögen

Die Aufgliederung der Anlageposten und ihre Entwicklung sind in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Die **Finanzanlagen** betreffen die Beteiligung an der ACOS Altlasten Controlling- und Servicegesellschaft mbH, Berlin, in Höhe von EUR 1,00 (Vorjahr: EUR 1,00) und an der TLG Gewerbepark Simson GmbH, Suhl (nachstehend Simson), in Höhe von EUR 5.236.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

#### 3.1.2 Umlaufvermögen

##### 3.1.2.1 Grundstücke zum Verkauf

Die **Grundstücke zum Verkauf** sind im Zuge von nachaktivierten Herstellungskosten (TEUR 3.518), Abgängen (TEUR 2.864), Abwertungen (TEUR 2.603), Zugängen (TEUR 274) sowie Zuschreibungen (TEUR 2) um TEUR 1.673 auf TEUR 22.452 zurückgegangen.

##### 3.1.2.2 Unfertige Leistungen

Zum Bilanzstichtag wurden auf Grund der seit 1. Januar 2012 von der GESA übernommenen Verwaltung der gesellschaftseigenen Grundstücke nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 173.662,28 (Vorjahr: EUR 0,00) ausgewiesen.

##### 3.1.2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** im Berichtsjahr betragen EUR 872.096,03 (Vorjahr: EUR 3.858.237,25). Für zweifelhafte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Einzelwertberichtigungen in einer Höhe von insgesamt EUR 198.853,46 (Vorjahr: EUR 277.781,31) 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, 28. Februar 2012, 27. Juni 2012 sowie 22. Februar 2013 und betragen im Berichtsjahr EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 7.812,27). Sie entfielen im Vorjahr in voller Höhe auf Lieferungen und Leistungen.

Bei den **Forderungen gegen Gesellschafter** werden keine Schuldscheindarlehen und Termingelder 0,00 (Vorjahr: EUR 84.500.000,00) ausgewiesen. Diese wurden auf Grund der minimalen Zinssätze nach Fälligkeit als Tagesgeld angelegt. Die Tagesgeldanlagen betragen daher im Berichtsjahr EUR 94.916.141,35 (Vorjahr: EUR 12.744.660,22), die über die BvS beim Bund angelegt wurden. Periodische Zinsabgrenzungen aus der Anlage von Schuldscheindarlehen und Tagesgeldern betragen entsprechend EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 746.761,66). Weiterhin bestehen Forderungen gegenüber der BvS aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 104.806,69 (Vorjahr: EUR 62.111,71) sowie Forderungen aus dem Objekt Peitzer Straße, Cottbus, EUR 68.911,91 (Vorjahr: EUR 37.138,39) und aus sonstigen Objektübernahmen EUR 260.270,36 (Vorjahr: EUR 23.591,56), welche analog zum Vorjahr unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen wurden.

Sowohl die verzinslichen als auch die unverzinslichen Kautionen mit einem Gesamtwert in Höhe von EUR 37.376,87 (Vorjahr: EUR 4.717,87) sowie das Bürgschaftskonto und das Konto Verpfändung Forst im Gesamtwert von EUR 36.677,51 (Vorjahr: EUR 36.677,51) wurden abweichend zum Vorjahr nicht unter den sonstigen Vermögensgegenständen sondern unter den liquiden Mitteln ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände des Berichtsjahres haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

#### 3.1.2.4 Guthaben bei Kreditinstituten

Unter den **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zweckgebundene Mittel in Höhe von EUR 70.645,13 (Vorjahr: EUR 18.822,73) sowie Guthaben aus Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von EUR 36.677,51 (Vorjahr: EUR 36.677,51) ausgewiesen.

### 3.2 Passiva

#### 3.2.1 Eigenkapital

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 26. Juli 2012 wurde im Berichtsjahr der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.829.815,71 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

#### 3.2.2 Sonderposten

##### 3.2.2.1 Sonderposten zur Refinanzierung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen

Der Posten beinhaltet die von der BvS aufgrund von getroffenen Abänderungs- und Teilverzichtsvereinbarungen geleisteten Ausgleichsbeträge für Gefahrenabwehr- und für Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG.

##### 3.2.2.2 Sonderposten für Sicherungs-, Abriss-, 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 16.055.881,88 (Vorjahr: EUR 17.390.088,28). Bei Inanspruchnahme bzw. Grundstücksverkauf wird der Sonderposten entsprechend gemindert. Im Berichtsjahr wurden Teilbeträge des Sonderpostens in Höhe von insgesamt EUR 353.558,15 (Vorjahr: EUR 391.580,80) nach Refinanzierung von zweckbezogenen Maßnahmen in Anspruch genommen. Aufgrund von Grundstücksverkäufen wurden EUR 1.015.169,50 (Vorjahr: EUR 1.351.892,85) aufgelöst. Im Rahmen von Grundstückübertragungen wurden dem Posten im Berichtsjahr EUR 34.521,25 (Vorjahr: EUR 3.142.935,17) zugeführt.

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

Die von der BvS für den Mitteleinsatz im Land Brandenburg zweckgebunden gewährten Mittel entwickelten sich wie folgt:

	<b>EUR</b>
1.1.2012	10.006.473,65
Zinsen 2012	109.891,30
abzüglich Aufwendungen für durchgeführte Projekte 2012	- 1.276.431,20
31.12.2012	8.839.933,75
durch die BvS am 11.3.2013 bestätigt	
abzüglich nachträglich gebuchter Aufwendungen	- 20.350,00
31.12.2012	8.819.583,75

### 3.2.3 Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden in Höhe von EUR 76.350,00 (Vorjahr: EUR 79.209,00) ausgewiesen. Der Verbrauch beträgt im Berichtsjahr EUR 7.669,32 (Vorjahr: EUR 7.669,32).

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungen in Höhe von EUR 675.000,00 (Vorjahr: EUR 916.500,00) und Rückstellungen für Rekultivierung in Höhe von EUR 1.135.605,25 (Vorjahr: EUR 1.116.855,03).

Die Rückstellungen für Gewährleistungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von EUR 560.228,89 verbraucht sowie in Höhe von EUR 256.271,11 aufgelöst; zur Berücksichtigung weiterer Risiken wurden EUR 575.000,00 zugeführt.

Für die nach Deponieabschluss durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen, d.h. für Gefahrenabwehr- und Sanierungsmaßnahmen (Gebirgsschlag), an der West- und Osthalde des ehemaligen Kalibergwerkes Teutschenthal in Vorjahren gebildeten Rückstellungen in Höhe von EUR 148.950,00 (Vorjahr: EUR 151.700,00) wurden im Berichtsjahr aufgelöst, da die Möglichkeit der Inanspruchnahme durch die zuständige bergrechtliche Behörde nicht länger gegeben ist.

Die sonstigen Rückstellungen, mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr, wurden abgezinst.

### 3.2.4 Verbindlichkeiten

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

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** resultieren aus den zwischen GESA und ACOS geschlossenen Servicevereinbarungen vom 19. Dezember 2008, 29. Januar 2010, 27. Januar 2011, 28. Februar 2012, 27. Juni 2012 sowie 22. Februar 2013 und betragen im Berichtsjahr EUR 81.879,40 (Vorjahr: EUR 69.248,68). Diese Verbindlichkeiten entfallen analog zum Vorjahr in voller Höhe auf Lieferungen und Leistungen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter** betragen wie im Vorjahr EUR 12.864,68. Sie entfallen analog zum Vorjahr in voller Höhe auf Lieferungen und Leistungen.

Die im Berichtsjahr ausgewiesenen **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von EUR 174.661,27 (Vorjahr: EUR 63.282,20), **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von EUR 2.011.050,72 (Vorjahr: EUR 3.066.555,51), **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von EUR 81.879,40 (Vorjahr: EUR 69.248,68) sowie **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter** haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betragen im Berichtsjahr EUR 659.183,28 (Vorjahr: EUR 739.062,69). Davon haben Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 552.888,76 (Vorjahr: EUR 226.136,07) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr; in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 512.926,62) eine Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren und, wie im Vorjahr, in Höhe von EUR 106.294,52 (Vorjahr: EUR 0,00) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Unter den sonstigen Verbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 52.451,89 (Vorjahr: EUR 51.752,06) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 111,52 (Vorjahr: EUR 0,00) gezeigt.

## 3.3 Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.3.1 Umsatzerlöse

Die Erlöse nach Tätigkeitsbereichen stellen sich wie folgt dar:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Erlöse aus Grundstücksveräußerungen	6.400.116,24	4.646.799,19
Erlöse aus der Bewirtschaftung	2.289.135,51	3.093.697,46
Erlöse aus der Geschäftsbesorgung	57.446,00	68.441,15
Sonstige Umsatzerlöse	22.931,61	67.345,97
	<b>8.769.629,36</b>	<b>7.876.283,77</b>

Alle Umsätze wurden in der Bundesrepublik Deutschland erzielt.

### 3.3.2 Erhöhung des Bestands unfertiger Leistungen

Zum Bilanzstichtag wurde auf Grund der seit 1. Januar 2012 durch die GESA übernommene Verwaltung der eigenen Grundstücke die Bestandserhöhung der nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 173.662,28 (Vorjahr: EUR 0,00) ausgewiesen.

### 3.3.3 Erträge aus Refinanzierung

Dieser Posten enthält Zuschüsse und Mittel, die im Zusammenhang mit der Übernahme einzelner Liegenschaften und der damit verbundenen Sanierungsverpflichtungen stehen.

### 3.3.4 Sonstige betriebliche Erträge

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen werden periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 1.830.380,95 (Vorjahr: EUR 1.745.670,67) gezeigt. Darin enthalten sind Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Abfallentsorgungs-, Abrissmaßnahmen und Management sowie Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 1.575.367,20 (Vorjahr: EUR 1.667.189,45). Ferner sind in dem Posten Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens in Höhe von EUR 36.604,80 (Vorjahr: EUR 54.195,31) ausgewiesen.

### 3.3.5 Aufwendungen für Bewirtschaftung und Grundstücksveräußerung

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

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Verwaltung von Grundstücken	290.689,36	2.403.498,29
Grundstücksversorgung	680.012,60	0,00
Reparaturen und Instandhaltung, Versicherung, sonstige Abgaben	285.358,06	389.389,33
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	61.882,21	77.657,97

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Aufwendungen für den Verkauf von Grundstücken, Auskehr von Restitutionsansprüchen, Verkaufsprovision	11.790,92	147.705,88
	1.329.733,15	3.018.251,47

Im Berichtsjahr werden durch die Übernahme der Verwaltung der Grundstücke der GESA erstmalig Konten der Bewirtschaftung ausgewiesen. Hierzu gehören Aufwendungen der Wasserver- und -entsorgung, Niederschlagswasser, Wasserprüfung, Straßenreinigung, Winterdienst, Strom, Hausmeister, Objektbetreuer, Versicherung, Instandhaltung, Heizkosten, Müllentsorgung, Schornsteinfeger, Hausreinigung, Grün- und Außenanlagepflege, Heizöl, Aufzugs- sowie sonstige Betriebskosten.

### **3.3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Im Berichtsjahr fielen insgesamt periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 13.592,69 (Vorjahr: EUR 25.172,64) an.

### **3.3.7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, Zinsaufwendungen**

Zinsertrag aus der Abzinsung der Rückstellungen betragen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 102,15).

Die sonstigen Zinsaufwendungen beinhalten den Zinsaufwand aus der Abzinsung der Rückstellungen in Höhe von EUR 63.732,31 (Vorjahr: EUR 4.052,00).

### **3.3.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Im Berichtsjahr werden für Vorjahre Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 41.301,00 (Vorjahr: EUR 146.230,24), Solidaritätszuschlag in Höhe von EUR 2.272,99 (Vorjahr: EUR 17.465,35) und Gewerbesteuer in Höhe von EUR 10.528,38 (Vorjahr: EUR

- 31.882,31) ausgewiesen.

### **3.3.9 Sonstige Steuern**

Unter den sonstigen Steuern in Höhe von EUR 193.493,72 (Vorjahr: EUR 17.767,95) werden Steuererstattungen für Vorjahre in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 399.227,39) ausgewiesen.

## **4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind keine Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bekannt.

Auf Grund des am 30. Oktober 2006 bis zum 31. Dezember 2014 abgeschlossenen Mietvertrages am Sitz der Gesellschaft für betrieblich genutzte Räume bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber der TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin, in Höhe von EUR 504.412,80 (netto) für die Jahre 2013 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 2012 einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 172.183,83 (Vorjahr: EUR 152.819,98). Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2012 EUR 2.447.307,66 (Vorjahr: EUR 2.275.123,83).

Im zweiten Halbjahr 2012 erwarb die GESA sämtliche Anteile an der TLG Gewerbepark Simson GmbH Suhl, (GPSG), von der TLG Immobilien GmbH. Die GPSG bewirtschaftet Liegenschaften an mehreren Orten im Freistaat Thüringen, insbesondere Suhl und Ilmenau. Die Simson verzeichnete im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 765.453,11 (Vorjahr: Bilanzgewinn EUR 3.435.825,78). Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2012 EUR 6.203.217,94 (Vorjahr: EUR 8.873.590,61).

## 6. Angaben zu sonstigen Sachverhalten

### 6.1 Geschäftsführung

Im Berichtsjahr waren folgende Herren zu Geschäftsführern bestellt:

Dr. Claus-Peter Pietras, Geschäftsführer, Jurist, Berlin Dr. Bernd Halstenberg, Geschäftsführer, Dipl.-Kaufmann, Berlin

### 6.2 Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2012 waren folgende Mitglieder des Aufsichtsrates bestellt:

Herr Dr. Peter Breitenstein, Ministerialrat i. R., (Vorsitzender) des Aufsichtsrates bis 26. Juli 2012

Frau Elke Schnurpheil, Direktorin bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, (Vorsitzende) seit 27. Juli 2012

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

Herr Hans-Joachim Grimsel, Regierungsdirektor im Bundesministerium der Finanzen

### 6.3 Bezüge der Organmitglieder

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung von EUR 370.104,25 (Vorjahr: EUR 386.988,80) setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Dr. Pietras	Dr. Halstenberg	gesamt
Grundvergütung	165.000,00	165.000,00	330.000,00
variable Vergütung	15.000,00	15.000,00	30.000,00
Sachbezüge	4.232,09	5.872,16	10.104,25
Gesamtbezüge	184.232,09	185.872,16	370.104,25

Die sonstigen Versorgungsleistungen werden nicht mehr unter den Bezügen ausgewiesen.

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 76.350,00 (Vorjahr: EUR 79.209,00).

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

### 6.4 Gesamthonorar Abschlussprüfer nach § 285 Nr. 17 HGB

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berücksichtigte Gesamthonorar beträgt EUR 16.000,00 (Vorjahr: EUR 16.500,00). Davon entfallen im Berichtsjahr EUR 15.000,00 (Vorjahr: EUR 15.500,00) auf die Jahresabschlussprüfung und, wie im Vorjahr, auf die Prüfung der Jahresberichte der GESA zu Rückbau-, Beräumungs- und Sanierungsmaßnahmen auf GESA-Liegenschaften in Brandenburg und Thüringen/ 54er-Mittel EUR 1.000,00 (sonstige Leistung).

#### **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 2013 auf der Internetseite der GESA.

#### **6.6 Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 55 (im Vorjahr 54) Mitarbeiter und 2 Geschäftsführer (im Vorjahr 2).

#### **6.7 Nahestehende Personen**

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu unangemessenen Konditionen wurden im Geschäftsjahr 2012 nicht durchgeführt.

#### **6.8 Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von EUR 2.638.731,41 an die Gesellschafterin auszuschütten.

Berlin, den 31. März 2013

*Dr. Claus-Peter Pietras, Geschäftsführer*

*Dr. Bernd Halstenberg, Geschäftsführer*

## **Bestätigungsvermerk**

### **GESA GmbH, Berlin**

#### **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 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 27. Mai 2013

**Deloitte & Touche GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Korting, Wirtschaftsprüfer*

*Nienhoff, Wirtschaftsprüferin*