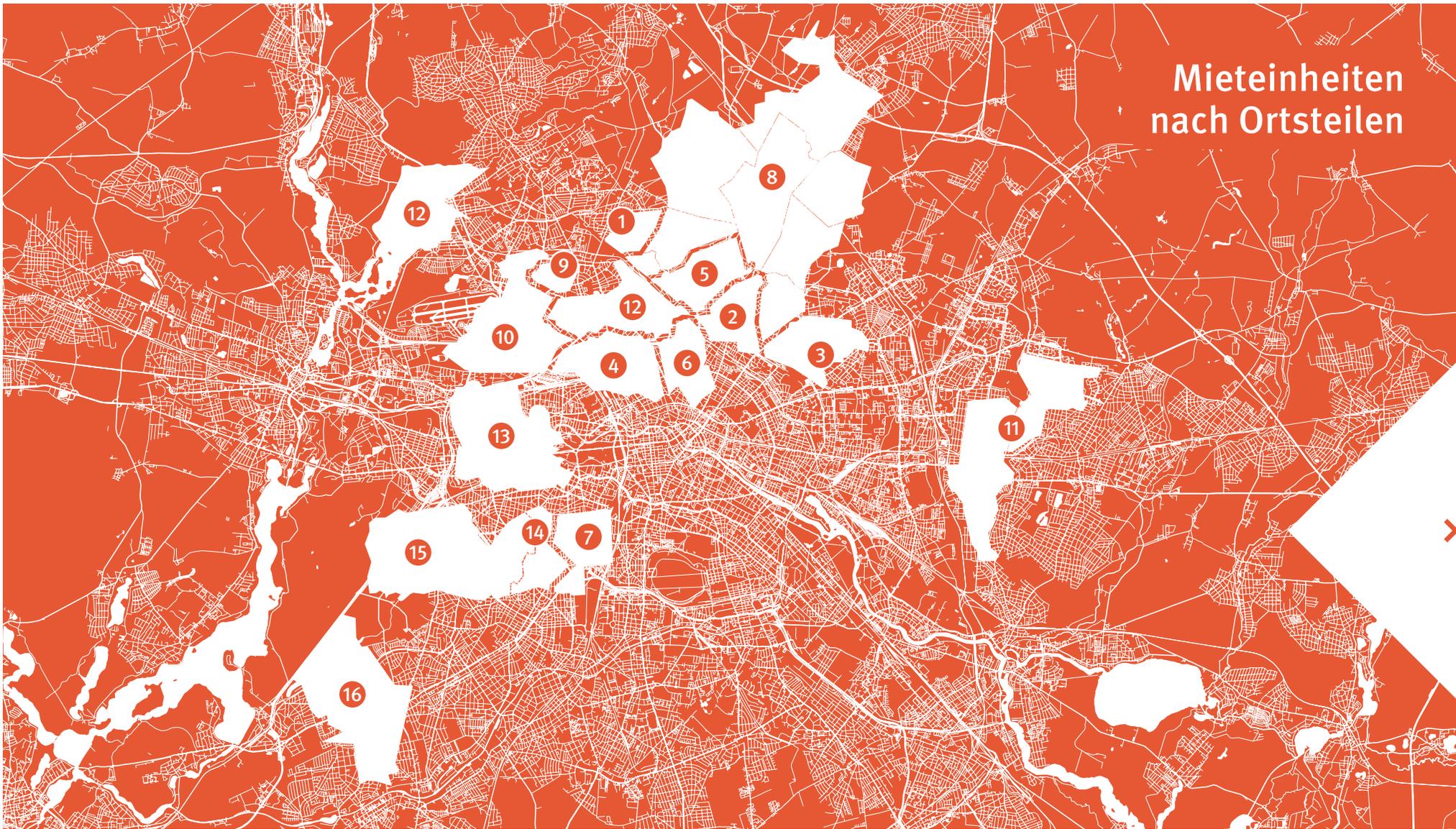


Wegbereiter

Geschäftsbericht 2018



Mieteinheiten nach Ortsteilen



- 1 Märktisches Viertel
18.716
- 2 Pankow
8.782
- 3 Weißensee
7.349
- 4 Wedding
5.358
- 5 Niederschönhausen
2.063
- 6 Gesundbrunnen
1.946
- 7 Wilmersdorf
1.470
- 8 Blankenburg, Blankenfelde, Buch, Franz. Buchholz, Heinersdorf, Karow, Rosenthal, Wilhelmsruh, Prenzlauer Berg
1.356
- 9 Borsigwalde
844
- 10 Tegel
813
- 11 Biesdorf, Hellersdorf
766
- 12 Reinickendorf, Heiligensee
747
- 13 Charlottenburg
620
- 14 Halensee, Schmargendorf
107
- 15 Grunewald
99
- 16 Zehlendorf
16



1.620

Stunden soziales Engagement
der Mitarbeiter



34

Auszubildende und
Studierende



58,4 %

Frauenanteil an
der Gesamtbelegschaft

Die GESOBAU auf einen Blick

Als städtisches Wohnungsunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in der dynamisch wachsenden Stadt Berlin auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und lebendige Nachbarschaften zu erhalten. Seit 2014 baut die GESOBAU wieder neu und erweitert durch Neubau und Ankauf ihren Wohnungsbestand, der bis 2026 auf ca. 52.000 Wohnungen anwachsen wird. Derzeit bewirtschaftet das landeseigene Unternehmen mit Tochtergesellschaften einen Bestand von rund 42.000 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Die 60er-Jahre-Großsiedlung „Märkisches Viertel“ ist ihre markanteste Einzelbestandsmarke, deren Umbau zur Niedrigenergiesiedlung Ende 2015 nach acht Jahren termingerecht abgeschlossen wurde. Die GESOBAU engagiert sich nachhaltig für gute Nachbarschaften in ihren Quartieren, unterstützt Bildungsinitiativen und Schulen und wirkt auf die sozialräumliche Integration aller Menschen hin, die in ihren Beständen leben.

		2018	2017
Umsatzerlöse	Mio. €	279,4	269,7
Verwaltete eigene Einheiten gesamt	Anzahl	51.052	48.895
Operatives Ergebnis (EBIT)	Mio. €	72,6	63,0
Bilanzgewinn	Mio. €	41,2	32,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	122,2	125,7
Anlagevermögen	Mio. €	1.965,5	1.799,2
Eigenkapital	Mio. €	539,6	494,1
Eigenkapitalquote	in %	26,2	25,9
Bilanzsumme	Mio. €	2.063,1	1.905,2
Mitarbeiter zum 31. Dezember*	Anzahl	399	400

* alle Mitarbeiter inkl. Vorstand und Aushilfen



2 Wegbereiter

4

Interview mit der
Vorsitzenden des Aufsichtsrates
und dem Vorstand



8 Erschaffen

Neue Räume schaffen



10 Entwickeln

Gemeinsam gestalten



12 Gestalten

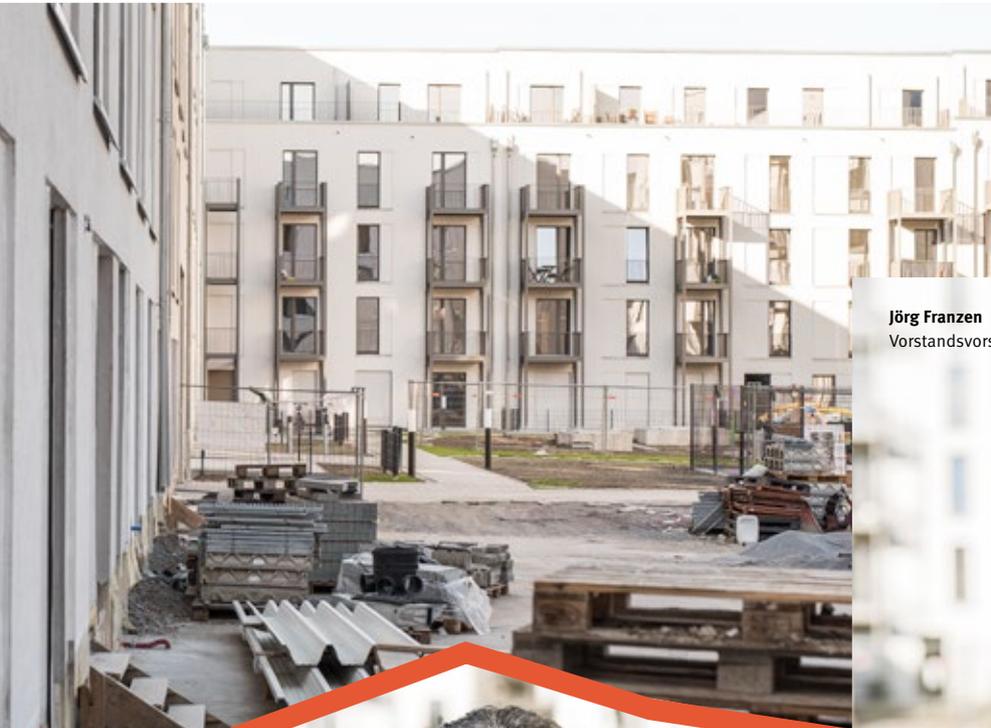
Mein Zuhause
mein Arbeitsplatz



14 Erleben

Ausbildung mit Perspektive

16	Bericht des Aufsichtsrates
21	Gremien des Aufsichtsrates
22	Lagebericht
22	Grundlagen des Konzerns
28	Wirtschaftsbericht
44	Prognose und Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie
46	Corporate Governance Kodex
48	Jahresabschluss
48	Konzernbilanz
50	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
51	Kapitalflussrechnung
52	Konzern-Anlagenspiegel
54	Konzerneigenkapitalspiegel
56	Anhang
74	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
78	Mehrjahresübersicht
79	Impressum



Jörg Franzen
Vorstandsvorsitzender



Christian Wilkens
Vorstand

Wegbereiter

Die GESOBAU ist als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft fest im Stadtbild Berlins verankert. Mit unserer Neubauoffensive leisten wir unseren Beitrag für den Wohnraumbedarf unserer Region. Dabei gilt es vor allem auch, an morgen zu denken. Die Bevölkerungsdichte wächst weiterhin und bezahlbare Wohnkonzepte sind die Herausforderung der Zukunft.



Gisela von der Aue
Vorsitzende des
Aufsichtsrates



Unsere Strategien und unser Handeln sind darauf ausgerichtet, Herausforderungen von morgen zu erkennen und Wege für sozial-ökologisches Wohnen in Verbindung mit anspruchsvoller Städtebauplanung zu bereiten. Unverzichtbarer Teil unserer Aktivitäten sind unsere Mitarbeiter, denn nur mit ihnen zusammen kann die GESOBAU Ideen entwickeln, Pläne skizzieren und Vorhaben umsetzen. Gemeinsam leisten wir so einen zukunftsweisenden Beitrag zum verantwortungsvollen Wachstum Berlins und agieren als Wegbereiter lösungsorientierter Zukunftsvisionen.

Wegbereiter 2018: Gemeinsam in die Zukunft blicken

Interview mit der Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dem Vorstand

Die Zukunft Berlins ist gleichermaßen von Wachstum und der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum geprägt. Die GESOBAU stellt sich dieser Herausforderung auf allen Ebenen. Dabei bildet die strategische Ausrichtung des Unternehmens auch zukünftig die Grundlage unseres Handelns: Unter Berücksichtigung sozial-ökologischer Aspekte und mit dem Blick auf gesellschaftlichen Wandel gestalten wir das Wohnen von morgen. Im Interview schauen die Vorsitzende des Aufsichtsrates Gisela von der Aue, der Vorstandsvorsitzende Jörg Franzen und Vorstandsmitglied Christian Wilkens auf ein erfolgreiches Jahr 2018 zurück und blicken zugleich gemeinsam in die Zukunft der GESOBAU.

Wie war das Jahr 2018 für die GESOBAU?

Jörg Franzen Das Geschäftsjahr 2018 war erneut sehr erfolgreich. Wir haben nicht nur den Bilanzgewinn gesteigert, sondern die Ziele des Wirtschaftsplans deutlich übertroffen. Diese Entwicklung haben wir nicht zuletzt unseren Mitarbeitern und ihrem unermüdlichen Engagement für die GESOBAU zu verdanken. Unsere strategische Ausrichtung bildet auch in Zukunft die Basis unseres Handelns: Neben der Übernahme sozialer Verantwortung legen wir unseren Fokus vor allem auf die Erweiterung, Erhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Wir sind stolz darauf, damit einen aktiven Beitrag zur dynamisch wachsenden Stadt und zum Bestehen lebendiger Nachbarschaften in Berlin zu leisten.

Gisela von der Aue Von großer Bedeutung bleibt es für uns auch weiterhin, attraktiven Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen und sozialen Verhältnissen zu schaffen. Im Hinblick auf unsere Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Berliner Senat, ist es unsere Verantwortung, unangemessenen Mietsteigerungen auf dem Markt entgegen zu wirken. Wenn wir uns das soziale Engagement der GESOBAU anschauen, gilt unser Dank auch den vielen ehrenamtlichen Helfern. Denn in den letzten Jahren hat sich ein kontinuierlich wachsendes Ehrenamt etabliert, das unsere Quartiere auch zwischenmenschlich enorm bereichert.

Christian Wilkens Gemeinsam sind wir erneut nachhaltig gewachsen und damit unserer Strategie treu geblieben. Im Jahr 2018 haben wir unser Portfolio um 626 Wohnungen erweitert und in umfangreiche Erhaltungsmaßnahmen investiert. Außerdem zeigt die Vermögenslage des Unternehmens ein ausgeglichenes Bild. In diesem Jahr ist der Baubeginn von elf Neubauvorhaben geplant. Diese Entwicklungen resultieren in einer positiven Finanz-, Vermögens- und Ertragslage für das Jahr 2019.

Die GESOBAU hat 2018 viel in ihre Neubauoffensive investiert. Wie verläuft die Wachstumsstrategie?

Jörg Franzen Sehr gut. Wie alle kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Berlins investieren wir in Neubauten, um dem Wachstum unserer Stadt ein Zuhause zu geben. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf beispielsweise entstehen bis 2023 rund 2.785 neue Wohnungen. Auf der zweiten Neubautour konnten auch Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller und die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher erneut feststellen, dass wir alle enorme Anstrengungen unternehmen, um die Stadt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Gemeinsam mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und dem Berliner Senat blicken wir positiv auf die Wohnraumentwicklung Berlins.

Die GESOBAU schafft auch Wohnraum für Senioren und Studenten. Warum ist Ihnen das wichtig?

Christian Wilkens Zum einen tragen wir damit dem demographischen Wandel Rechnung: Ältere Menschen sind beispielsweise auf Barrierefreiheit und eine gute Infrastruktur angewiesen – und das im Rahmen von bezahlbarem Wohnraum. Das wiederum ist zum anderen auch ein entscheidendes Kriterium für studentisches Wohnen. Ein Meilenstein in diese Richtung war die Grundsteinlegung für 62 neue Wohnungen in der Nordbahnstraße. Bis zu 158 Studenten können dort ab 2020 ein neues Zuhause finden.

Im April 2018 wurden die ersten Modularen Unterkünfte für geflüchtete Menschen (MUF) fertiggestellt. Was bedeutet das für die GESOBAU?

Gisela von der Aue Wir freuen uns darüber, damit einen Beitrag zur Versorgung von Menschen mit Fluchthintergrund zu leisten. Die GESOBAU vermietet im Märkischen Viertel derzeit insgesamt 109 Wohnungen an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten. 435 Menschen, die das soziale und kulturelle Miteinander ihrer Nachbarschaft bereichern, finden dort ein sicheres Zuhause und erhalten so eine ernsthafte Chance zur Integration.

Seit 2018 ist „Partizipation im Wohnungsbau“ ein Thema in Berlin. Wie stehen Sie dazu?

Christian Wilkens Gemeinsam mit allen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins und der HUMBOLDT-VIADRINA Governance Platform haben wir zur Entwicklung verbindlicher Leitlinien die Dialog-Reihe „Partizipation im Wohnungsbau“ ins Leben gerufen. Der Auftrag des Berliner Senats an uns ist dabei, die Berliner umfassend an der Neuplanung zu beteiligen – und das ist richtig so. Ein gutes Beispiel dafür sind die Mieterräte und die Mieterbeiräte. Wir nehmen sie als engagierte Partner wahr, die einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung unserer Wohnungsbestände leisten.

Die GESOBAU gehört zu den besten Arbeitgebern und Ausbildungsbetrieben Berlins. Welchen Anspruch haben Sie als Unternehmen?

Jörg Franzen Unser Anspruch ist es, jungen Menschen im Rahmen ihrer Ausbildung nicht nur theoretisches Wissen, sondern auch praktische Erfahrung mitzugeben. Zur Weiterbildung unserer Auszubildenden gehören zudem Seminare, Workshops und Aktionstage. Um die persönliche Entwicklung zu stärken, bieten wir Austausch- und Mentoringprogramme an. Alle GESOBAU Mitarbeiter profitieren davon, dass wir uns als Unternehmen stets mit Themen wie Fairness, Vertrauen und Wertschätzung auseinandersetzen. Sie sind Teil unseres Erfolges und damit unsere Zukunft.

Soziales Engagement ist in den Unternehmenswerten der GESOBAU verankert. Wie sieht das konkret aus?

Gisela von der Aue Das Thema soziales Engagement ist allein schon aufgrund der seit über 20 Jahren bestehenden GESOBAU-Stiftung untrennbar mit der DNA des Unternehmens verbunden. Unsere ehrenamtlichen Helfer leisten einen großartigen Beitrag zu einem umsichtigen und von gegenseitigem Respekt geprägten Miteinander. Aber gerade auch die Mitarbeiter der GESOBAU wissen, was es heißt, sich sozial zu engagieren: Im vergangenen Jahr haben sie sich insgesamt 1.620 Stunden in einer Vielzahl von Einrichtungen und Initiativen engagiert. Das zeigt sehr deutlich, dass unsere Unternehmenswerte konkret gelebt werden.

Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft nimmt die GESOBAU eine bedeutende Rolle in der Region ein. Was bedeutet die Förderung der heimischen Wirtschaft für die GESOBAU?

Jörg Franzen Der Stärkung der Wirtschaft Berlin-Brandenburgs lassen wir als Verbund von insgesamt sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine besondere Bedeutung zukommen. Das beweist auch der Wertschöpfungsbericht 2018, der die Investitionen der Gesellschaften untersucht hat. Durchschnittlich 75 % der von der GESOBAU in Anspruch genommenen Bauleistungen beziehen wir direkt von regionalen Unternehmen und stärken damit die Wirtschaftsregion Berlin-Brandenburg. Von jedem Euro, den wir ausgeben, bleiben so durchschnittlich 75 Cent direkt in Berlin. Wichtig ist uns, nicht nur bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sondern gleichzeitig in großem Umfang Arbeitsplätze in unserer Region zu sichern.

Was erwartet die GESOBAU im kommenden Geschäftsjahr?

Jörg Franzen Der Wohnungsmarkt in Berlin wird auch in 2019 wachsen. Als kommunales Wohnungsbauunternehmen werden wir weiterhin eine zentrale Rolle im Hinblick auf die Stadtentwicklung einnehmen. Die GESOBAU wird konsequent und überzeugt ihre Wachstumsstrategie fortführen. Die positive Entwicklung des Unternehmens wird sich fortsetzen. Bei der Bewirtschaftung unserer Bestände sowie bei Neubaumaßnahmen und Bestandsankäufen steht für uns auch im kommenden Geschäftsjahr der sozial-ökologische Nutzen im Vordergrund. Denn das ist aus unserer Sicht die Grundlage nachhaltigen Wachstums.

Christian Wilkens Im Zuge unserer Wachstumsstrategie werden wir in den nächsten fünf Jahren weitere 950 Mio. € in die Realisierung von Neubaumaßnahmen investieren. Darüber hinaus wird die Ausweitung der Geschäftstätigkeit in den Bereichen Hausmeister- und Messdienste zu Synergieeffekten in der Bewirtschaftung und Ergebnisrechnung führen. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten werden im Hinblick auf unsere Kooperationsvereinbarung auch im kommenden Geschäftsjahr nur moderat steigen.

Gisela von der Aue Unser geplantes Neubauvolumen umfasst auch die Errichtung von drei weiteren Modulen Unterkünften für geflüchtete Menschen. Die GESOBAU wird den sozialen und gesellschaftlichen Wandel der Region weiter aktiv mitgestalten und in Klima- und Ressourcenschutz investieren. Zudem bleibt das Thema Partizipation wichtig, um Ideen, Anregungen und Hinweise aller Beteiligten zusammenzubringen und die abgestimmten Maßnahmen anschließend erfolgreich umzusetzen.

Neue Räume schaffen



42

Neubaubauvorhaben
begleitet das Team
von Doris Vogelsang

Es ist das bisher größte Bauvorhaben der GESOBAU: Auf einer Fläche von knapp 14.000 Quadratmetern sind nach jahrelanger Planungs- und Bauphase pünktlich bis Ende 2018 insgesamt 351 barrierefreie Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 25.000 Quadratmetern entstanden. Für Doris Vogelsang, Leiterin dieses Projekts, nahm damit ein sechsjähriger Prozess voller Herausforderungen ein erfolgreiches Ende.

„Das ist unser Haus“, erzählt Doris Vogelsang. „Wir haben einen neuen, lebenswerten Teil der Stadt erschaffen und dabei den Budget- und Zeitplan eingehalten.“ Seit sechs Jahren ist sie bei der GESOBAU, seit 2014 Teamleiterin Neubau in der Abteilung Technik und hat die Planung des neuen Wohnquartiers an der Mendelstraße in Berlin-Pankow von Beginn an begleitet. Als Projektleiterin stellte sie sicher, dass das große Bauvorhaben im Sinne der GESOBAU als Bauherrin umgesetzt wurde.

Die Herausforderungen der Projektarbeit sind dabei immens: Neben den ökonomischen Aspekten müssen auch gestalterische Gesichtspunkte, Baurechtsfragen, Anforderungen des Stadtplanungsamtes sowie die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter einbezogen werden. Hinzu kommen Fragen zum Umweltschutz, dem Schallschutz, dem Brandschutz oder auch der Statik. „Diese Aspekte zu vereinen, ist unsere Stärke“, bestätigt Doris Vogelsang. Mit ihrem siebenköpfigen Team aus Architekten und Stadtplanern weist sie eine beeindruckende Menge an Erfahrung auf – so wurden im Jahr 2018 42 Neubauprojekte mit circa 300.000 Quadratmetern Wohnfläche bearbeitet. Der Schlüssel zum Erfolg ist für Doris Vogelsang die effiziente Arbeit innerhalb des Teams: „Wir sind zentraler Ansprechpartner für das Projekt und Schnittstelle zwischen der GESOBAU, den Ämtern und den externen, am Bau beteiligten Partnern.“

830

Mio. € betrug das
Projektvolumen 2018

Dass die Koordination beim Bau des neuen Wohnquartiers in Pankow bestens funktioniert hat, merkt man diesem sofort an. Auch die wichtigste Anforderung an die GESOBAU wurde erfolgreich erfüllt und Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen geschaffen. Von den insgesamt 351 Wohnungen sind ein Drittel geförderte Wohnungen, die eine Nettokaltmiete ab 6,50 € pro Quadratmeter ermöglichen. Der Anteil an großen und kleinen Wohnungen verhilft zu einem berlintypischen Mietermix aus Familien, Paaren, Singles, Senioren und Studierenden.

Neue Herausforderungen für Doris Vogelsang und ihr Team warten bereits: Neben der Planung lohnenswerter Neubauprojekte rückt die Entwicklung neuer Stadtstrukturen und Quartiere in den Mittelpunkt der Betrachtung. Damit leistet die GESOBAU einen Beitrag zur Weiterentwicklung Berlins. Mittendrin: Doris Vogelsang und das Team Neubau.



486

Wohnungen stellte die GESOBAU 2018 fertig



Gemeinsam gestalten

Seit über drei Jahren laufen am Stadtgut Hellersdorf im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf die Vorbereitungen für eines der größten Bauprojekte der GESOBAU. 1.250 neue Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten und rund 8.000 Quadratmeter Gewerbeflächen sollen bis zum Jahr 2023 auf dem denkmalgeschützten Gelände entstehen. Dafür setzen die GESOBAU und Dr. Wolfgang Wagner, Bereichsleiter Portfolio-Management, auch auf das Wort der Anwohner.



Das Stadtgut Hellersdorf hat eine lange Geschichte. Einst ein Ritter- und Agrargut, entwickelte es sich nach der Wiedervereinigung zu einem Gewerbehof, an dem sich überwiegend gemischtes Gewerbe ansiedelte. „Als wir die Möglichkeit bekamen, das Stadtgut zu übernehmen, hat uns die städtebauliche Herausforderung mit ihren vielen Potentialen gereizt“, erinnert sich Dr. Wolfgang Wagner. „Straßen, eine Wasser- und Wärmeversorgung nach heutigen Standards, Highspeed-Internet: Das alles muss hier noch entstehen oder modernisiert werden. Es ist eine großartige Chance, auf einem Gelände mit Geschichte eine Verbindung von alter Substanz und modernem Wohnungsbau zu schaffen.“ Die Herausforderung: Das historische Gut hat in der Bevölkerung eine sehr hohe Bedeutung, was große Veränderungen erfahrungsgemäß erschwert. Die Partizipation der Öffentlichkeit ist für die GESOBAU daher eine wichtige Maßnahme. „Indem wir alle interessierten Bürger aus Hellersdorf in die Planung mit einbeziehen, schaffen wir eine Atmosphäre der Offenheit und Transparenz und können ein ehrliches und faires Bauplanungsverfahren abliefern“, führt der 47-Jährige aus.

6,50

€/m² beträgt die Nettokaltmiete für die Hälfte der Neubauwohnungen, die im Bezirk Marzahn-Hellersdorf entstehen



72.500 m²

Wohnfläche entstehen am Stadtgut Hellersdorf



Zwei Bebauungspläne, die gemeinsam von dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf und der GESOBAU entwickelt wurden, konnten von allen Interessenten auf einer Informationsveranstaltung im April 2018 eingesehen und mit Verbesserungsvorschlägen versehen werden. „Alle Anregungen werden vom Stadtentwicklungsamt geprüft und bei positiver Entscheidung in den endgültigen Bebauungsplan integriert. So haben wir zum Beispiel bei der Frage nach Parkplätzen ein viel besseres Konzept ausarbeiten können, als es ursprünglich geplant war“, freut sich Dr. Wolfgang Wagner. Die überwiegend positive Resonanz aller Teilnehmer ist eine Bestätigung für das Verfahren der GESOBAU: Auf der einen Seite herrscht rege Freude über so viel Transparenz, auf der anderen Seite profitiert die GESOBAU von dem wertvollen Know-how der benachbarten Bürger, lokalen Akteure und Gewerbemieten in Hellersdorf, das in die Planung des Guts einfließen kann. Dr. Wolfgang Wagner ist sich aber auch bewusst, dass bei einem so großen Projekt nicht alle Wünsche bedient werden können. Es kommt dann auf die richtige Kommunikation an: „Die Situation ist spannend, da wir unser Handeln erklären und letztendlich auch dafür werben müssen.“

Die neuen Wohnungen werden sich dem behutsam modernisierten Stadtgut optisch annähern und nach Fertigstellung zu sozialverträglichen Mieten vermietet werden. Zudem entsteht hier neuer Platz für Gewerbe, Kultur, Kunst und Gastronomie, die die Lücke zur „Hellen Mitte“ in Hellersdorf schließen und das Stadtgut für die Menschen in Berlin wieder attraktiv machen sollen. Dr. Wolfgang Wagner gibt dazu ein Versprechen: „Gemeinsam mit dem Bezirk werden wir das denkmalgeschützte, historische Stadtgut aus dem Dornröschenschlaf holen.“

25

Mieter-Anfragen erhält Niko Götze
durchschnittlich am Tag



4

Stunden dauert ein typischer Rundgang
durch das betreute Wohngebiet

Mein Zuhause mein Arbeitsplatz

Wenn seine Schicht um 7:00 Uhr morgens beginnt, verlässt Niko Götze seine Wohnung um 6:58 Uhr und kommt dennoch pünktlich in seinem Büro an, vorausgesetzt der Aufzug lässt nicht allzu lange auf sich warten. Niko Götze ist Hausmeister bei der GESOBAU mit Residenzpflicht im Märkischen Viertel im Norden Berlins. Residenzpflicht bedeutet, dass er in seinem Einzugsgebiet nicht nur Hausmeister, sondern gleichzeitig auch Mieter ist. Neben dem kurzen Weg zur Arbeit birgt diese Pflicht viele Vorteile, vor allem für die Zufriedenheit der Mieter.

34

Hausmeister mit Residenzpflicht
beschäftigt die GESOBAU



Seit April 2017 betreut Niko Götze als Hausmeister der GESOBAU circa 550 Mieter in insgesamt 11 Hausaufgängen im Märkischen Viertel. Sein Arbeitsplatz ist zugleich sein Zuhause, was für ihn kein Problem darstellt: „Im Gegenteil, ich identifiziere mich mit ‚meinem‘ Gebiet und kann mich viel besser auf die Bedürfnisse der anderen Mieter einstellen“, erläutert Götze. Der 36-Jährige sorgt nicht nur für Ordnung und Sauberkeit in und rund um die Wohneinheiten: Er ist zudem erster Ansprechpartner bei Beschwerden der Mieter und gleichzeitig Psychologe und Sozialarbeiter für die vielen unterschiedlichen Menschen im Viertel. „Das Märkische Viertel ist ein einzigartiger Mikrokosmos. Hier leben so viele Menschen verschiedener Kulturen und Altersklassen friedlich miteinander. Es ist schon besonders, wie alle aufeinander aufpassen“, bewundert Götze. Wenn es trotzdem mal Reibereien gibt, baut er auf seine soziale Kompetenz: „Dann muss ich professionell bleiben und auf die Mieter zugehen, selbst wenn sie mir gegenüber laut werden. Das klappt ziemlich gut, sie haben ja in den meisten Fällen kein Problem mit mir.“ Diese Erfahrungen nutzt Götze für seine persönliche Weiterbildung. Seit 2018 studiert er soziale Arbeit und kann durch die tägliche Interaktion mit den Mietern viel lernen: „Mein Job im Märkischen Viertel ist quasi Arbeit und Praktikum zugleich.“

Dass Götze von den anderen Mietern als Hausmeister anerkannt und respektiert wird, zeigt sich bei einem typischen Arbeitstag ganz deutlich. Während er seine Runde durch die Gebäude macht, trifft Götze immer wieder Mieter, mit denen er einen kleinen Smalltalk hält, bevor es weiter an die Arbeit geht. „Diese kleinen Gespräche sind sehr wichtig für mich, denn so kann ich schnell erkennen, ob der Mieter wirklich zufrieden ist. Und wenn er es ist, dann bin ich es auch“, klärt Niko Götze auf. Das führt nicht selten zu besonderen Situationen: „Oft kommen einige von ihnen während meiner Arbeitszeit ins Büro und bringen mir etwas Warmes zu Essen oder ein Stück Kuchen mit. Das ist dann ein besonders schönes Gefühl.“ Dass er nach Schichtende noch besucht wird, kommt indes selten vor: Die Mieter respektieren seinen Feierabend und lassen ihm seine Privatsphäre. „Oftmals werde ich, wenn ich in meiner Straßenkleidung auf meinem Fahrrad unterwegs bin, gar nicht mehr von den Mietern erkannt“, erzählt Götze.

Und wie wird der Hausmeister von der GESOBAU unterstützt? „Von allen Seiten“, freut sich Götze. „Das Verhältnis zu den anderen Kollegen ist hervorragend. Es besteht ein sehr gutes Betriebsklima mit einer immer freundlichen und transparenten Kommunikation untereinander.“ Auch für ihre Mieter hat die GESOBAU ein offenes Ohr: „Als die Mieter ein Grillfest im Hof planen wollten, haben sie mich um Hilfe gebeten. Wir als die GESOBAU haben die Mieter dann aktiv bei der Durchführung unterstützt. Das hat das fröhliche Miteinander hier im Viertel noch weiter bestärkt.“



80%

der Auszubildenden werden durchschnittlich von der GESOBAU übernommen



Ausbildung mit Perspektive

Als Unternehmen, das seit über 100 Jahren existiert, ist es für die GESOBAU unerlässlich, den eigenen beruflichen Nachwuchs sorgfältig selbst auszubilden. Dazu hat die Wohnungsbaugesellschaft eine Kooperation mit der Berufsakademie Sachsen im dualen Studiengang BWL/Immobilienwirtschaft. Die Mischung aus Studium und Ausbildung schafft gute Perspektiven für zukünftige Führungskräfte. Ein Argument, das auch Katharina Rosin überzeugt hat: Sie ist im zweiten Studienjahr und hat mit der Ausbildung bei der GESOBAU einen Volltreffer gelandet.

Katharina Rosins Arbeitstag bei der GESOBAU beginnt meistens um 8 Uhr morgens. Mit einer Tasse frischem Kaffee bestückt, begrüßt sie ihre Kollegen und setzt sich im Anschluss an ihren Rechner. „Als erstes checke ich meine Mails und den Kalender und verschaffe mir einen Überblick über den Tag“, erklärt die 21-Jährige. Je nach Abteilung, in der sie gerade eingesetzt wird, können am Tag sehr viele Besprechungen anstehen, bei denen sie interessiert zuhören, aber auch selbst zu Wort kommen und ihre Gedanken zum Thema äußern kann. „Obwohl ich noch mitten in der Ausbildung bin, kann ich meine Ideen immer einbringen“, berichtet sie begeistert. Auch, dass es immer einen Ansprechpartner gibt, schätzt sie bei ihrer Ausbildung sehr: „Man fühlt sich bei der GESOBAU sehr gut aufgehoben. Es ist immer jemand ansprechbar, falls ich eine Frage zum Studium habe. Gerade im Vergleich zu anderen dualen Studenten merke ich, dass ich einen sehr guten Ausbilder gefunden habe.“

Alle 12 Wochen pendelt sie zwischen ihrer praktischen Ausbildung bei der GESOBAU in Berlin und ihrer theoretischen Lehre an der Berufsakademie in Leipzig. „Ich bin froh darüber, dass der Ausbildungsplan so klar und durchgetaktet ist, obwohl das Pensum an der Uni sehr hoch ist. Durch das verkürzte Studium nimmt man viel Lernstoff mit nach Hause“, offenbart Katharina Rosin. Einen Ausgleich findet sie am Weißen See, in dessen

Nähe sie lebt. Dort kann sie nach einem stressigen Tag entspannen und an der frischen Luft gemütlich lernen. Der theoretische Stoff wird dann in der Praxis angewendet und vertieft: Die Aufgabenbereiche bei der GESOBAU bauen auf den Themen auf, die vorher an der Universität gelehrt wurden. Stück für Stück lernt Katharina Rosin auf diesem Weg immer weitere Bereiche bei der GESOBAU kennen und kann schon früh eigene Projekte verantworten. „Ich werde hier tagtäglich dazu ermutigt, selbstständig zu arbeiten und Verantwortung zu übernehmen. Das finde ich sehr gut, denn anders lernt man es nicht“, erklärt die Auszubildende. „Ich habe diesen inneren Ehrgeiz und will unbedingt schnell helfen. Falls ich einmal nicht weiterweiß, steht aber immer jemand für mich bereit und unterstützt mich. Man wird hier nicht alleine gelassen.“ Auch aus diesem Grund erhielt die GESOBAU schon mehrmals, zuletzt im Oktober 2018, die Auszeichnung als vorbildlicher Ausbildungsbetrieb vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

Und was bringt die Zukunft? Für Katharina Rosin ist das ganz klar: „Erstmal möchte ich den dreijährigen Bachelor fertigmachen und dann am besten direkt anfangen zu arbeiten.“ Wo? Natürlich bei der GESOBAU.



7 Stunden verbringt Katharina Rosin wöchentlich mit Lernen

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

mit diesem Bericht informieren wir über unsere Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018 und das Ergebnis der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses. Die uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben haben wir verantwortungsvoll und mit der gebührenden Sorgfalt wahrgenommen. Dabei haben wir den Vorstand bei der Leitung der GESOBAU beratend begleitet, seine Tätigkeit überwacht und waren in alle für die Gesellschaft und den Konzern grundlegend bedeutenden Entscheidungen unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat hat geprüft, ob der Jahres- und Konzernabschluss, der Lagebericht und der Konzernlagebericht sowie die weitere Finanzberichterstattung den geltenden Anforderungen entsprechen.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten uneingeschränkt nachgekommen und hat uns regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich informiert. Dies geschah zeitnah und umfassend zu allen Aspekten der Unternehmensplanung, dem Verlauf der Geschäfte, der strategischen Weiterentwicklung sowie der aktuellen Lage des Unternehmens. Planabweichungen beim Geschäftsverlauf wurden uns im Einzelnen erläutert und mit schlüssigen Argumenten begründet. Der Vorstand stimmte die strategische Ausrichtung des Unternehmens vertrauensvoll mit uns ab. Die für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorfälle haben wir auf Basis der Berichte des Vorstandes ausführlich erörtert und seinen Beschlussvorschlägen nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt.

Sitzungen

Im Berichtsjahr fanden vier turnusgemäße und eine außerordentliche Sitzung statt. Die Sitzungsteilnahme der Mitglieder lag im Geschäftsjahr 2018 auf sehr hohem Niveau. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates haben im abgelaufenen Geschäftsjahr an deutlich mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrates und der Ausschüsse, denen sie angehören, teilgenommen. Die Sitzungen des Aufsichtsrates sind von einem intensiven und offenen Austausch geprägt. Aufgrund besonderer Eilbedürftigkeit erfolgten in Abstimmung mit der Vorsitzenden des Aufsichtsrates fünf Beschlussfassungen im Umlaufverfahren.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bereiten sich auf anstehende Beschlüsse regelmäßig anhand von Unterlagen vor, die der Vorstand vorab zur Verfügung stellt. Dabei wurden sie von den jeweils zuständigen Ausschüssen unterstützt. Die Aufsichtsrats-sitzungen werden zudem von den Arbeitnehmervertretern in Gesprächen mit dem Vorstand vorbereitet.

Information durch den Vorstand

Über die wichtigsten Indikatoren der Geschäftsentwicklung und bestehende Risiken unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat anhand schriftlicher Quartalsberichte. Zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse wurde die Aufsichtsratsvorsitzende zudem ausführlich unterrichtet. Hierbei wurden die Strategie des Unternehmens wie auch die aktuelle Geschäftsentwicklung und -lage besprochen sowie wesentliche Einzelthemen und bevorstehende bedeutsame Entscheidungen erörtert.

Die GESOBAU arbeitet konsequent an der Umsetzung ihrer Strategie und ist auch im Jahr 2018 auf dem anspruchsvollen Wachstumspfad weiter vorangekommen. Mit der Hausbewirtschaftung war das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr erfolgreich. Die finanzielle Stärke und eine solide Bilanz machen es möglich, die Modernisierungs- und Wachstumsstrategie weiter fortzusetzen. Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor grundlegenden Veränderungen. Die Digitalisierung sowie neue Dienstleistungen werden „Wohnen“ neu definieren. Diese Herausforderungen will die GESOBAU aus einer Position der Stärke heraus mitgestalten. Dafür werden auch in den kommenden Jahren weiterhin hohe Investitionen erbracht werden. In diesem Zusammenhang hat die GESOBAU eine Digitalisierungsstrategie erarbeitet, die die führende Position der Gesellschaft weiter sichern wird.

Spezifische Themen

Im besonderen Fokus des Aufsichtsrates standen im Geschäftsjahr 2018 folgende Themen: die Wachstumsstrategie der GESOBAU, der Ankauf und der Neubau von Wohnungen, die Ausübung von Vorkaufsrechten, die umfangreiche Modernisierungstätigkeit, die Mietenpolitik, die Einbringung von Grundstücken des Landes Berlin sowie die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den Städtischen Wohnungsunternehmen Berlins. Dazu gehörten auch ein Plan-/Ist-Vergleich wesentlicher Kennzahlen bei Modernisierungsprojekten, die Entwicklung der Baukosten in Berlin, die Erstellung von Modularen Unterkünften für geflüchtete Menschen, der Status des Umbaus bzw. der Erweiterung eines bestehenden Bürogebäudes zu einer zentralen Hauptverwaltung, das Modell der Präqualifikation, der Prozess der Bauplanerstellung, die Risikokennzahlen sowie die Digitalisierungsstrategie des Unternehmens. Darüber hinaus wurden die Verlängerung der Bestellung des Vorstands, Vertragsabschlüsse von besonderer Bedeutung für das Unternehmen, aktuelle Vergabeverfahren, die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex, die Einführung einer Gremiensoftware, die Beratungstätigkeit eines Gremienmitglieds und Fragen der Jahreserfolgsvergütung des Vorstandes behandelt.

Strategiesitzung des Aufsichtsrates

Während einer halbtägigen Strategiesitzung befasste sich der Aufsichtsrat im Beisein des Vorstandes und der oberen Führungskräfte mit Fragen der Marktentwicklung in Berlin, der Strategie des Unternehmens insbesondere hinsichtlich Mietpreisentwicklungen, der Entwicklung der Mieter- und Bestandsstruktur, der weiteren Modernisierung des Wohnungsbestandes, der Bestandserweiterung sowie möglicher Kooperationen.

Corporate Governance und Auditierung

Der Erfolg des Unternehmens basiert nach Überzeugung des Aufsichtsrates auf guter Corporate Governance. Der Aufsichtsrat verfolgte deshalb regelmäßig die Anwendung der für das Unternehmen maßgeblichen Grundsätze des Berliner Corporate Governance Kodex und überprüfte auch die Effizienz seiner eigenen Tätigkeit. Die Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand sowie innerhalb des Aufsichtsrates wurde als sehr gut und konstruktiv befunden. Grundsätzlicher Handlungs- und Veränderungsbedarf hat sich nicht gezeigt.

Die Aufsichtsratsmitglieder der GESOBAU sind verpflichtet, Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratungs- oder Organfunktion bei Kunden, Dienstleistern, Lieferanten, Kreditgebern des Unternehmens oder bei sonstigen Dritten entstehen können, dem Aufsichtsrat offenzulegen. Im Geschäftsjahr 2018 hat es keine Hinweise auf tatsächliche Interessenkonflikte gegeben.

Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) bestätigte der GESOBAU wiederholt eine gelungene Implementierung des ICG-zertifizierten Wertemanagements in ihre Geschäftsprozesse. Die Compliance Regelungen stellen neben einem einheitlichen Wertemaßstab auch einen normativen Handlungsrahmen für alle Mitarbeiter sowie für den Vorstand und den Aufsichtsrat der Gesellschaft dar. Wir begrüßen diese Zertifizierung sehr.

Ein Werte-Management-System ist integraler Bestandteil einer funktionierenden Compliance Organisation. Aus diesem Grund wurde eine breit angelegte Grundwertediskussion im Unternehmen geführt. Im Ergebnis wurden die wesentlichen Grundwerte der GESOBAU identifiziert: Professionalität, Wirtschaftlichkeit, Wertschätzung, Ehrlichkeit, Nachhaltigkeit, Verantwortung, Transparenz und Vertrauen. Die Grundwerte der GESOBAU sind die Basis unserer Identität. Sie prägen unsere Persönlichkeit und sind entscheidend für unser Zusammenleben und unsere Kultur. Sie bringen zum Ausdruck, was wir für richtig und wichtig erachten.

Sitzungen der Ausschüsse

Der Finanz- und Grundstücksausschuss tagte im Berichtszeitraum in zwei regulären Sitzungen. Im Fokus standen neben der umfangreichen Modernisierungstätigkeit vor allem die Wachstumsstrategie der Gesellschaft und des Konzerns, die Einbringung von Grundstücken des Landes Berlin, der Kauf von Wohnungsbeständen und die Ausübung von Vorkaufsrechten beziehungsweise der Neubau von Wohnanlagen zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und des Konzerns, die Vorschau zum Jahresergebnis 2018, der Wirtschaftsplan 2019 und die Mittelfristplanung bis 2023, der Status des Umbaus beziehungsweise der Erweiterung eines bestehenden Bürogebäudes zu einer zentralen Hauptverwaltung, die Anpassung der Organisationsstruktur vor dem Hintergrund der Marktanforderungen, die zukünftige Nutzung der bisherigen Hauptverwaltung, die Ausschreibung des Wirtschaftsprüfer-Mandates für die Jahre 2019-2022 sowie einzelne Vergabeverfahren und die Entwicklung der Baukosten.

Der Personalausschuss beschäftigte sich in vier regulären Sitzungen mit der Verlängerung der Bestellung der Vorstände, mit der Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2019 über eine variable Zieltantieme sowie der Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2017 für die Mitglieder des Vorstandes und der Prokuristen.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

In der ordentlichen Hauptversammlung am 10. April 2018 wurde die PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, mit Sitz in Frankfurt am Main zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 sowie den Lagebericht und den Konzernlagebericht mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die genannten Unterlagen und der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns haben uns rechtzeitig vorgelegen.

Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Aufsichtsratsitzung am 28. März 2019 in Gegenwart der Wirtschaftsprüfer, die über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Arbeit noch einmal berichteten und für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung standen, umfassend behandelt. In dieser Sitzung hat zudem der Vorstand den Jahres- und Konzernabschluss erläutert sowie Umfang, Schwerpunkte und Kosten der Abschlussprüfung dargestellt. Wir konnten ohne Einwände den Ergebnissen der Abschlussprüfung zustimmen und haben die vom Vorstand aufgestellten Abschlüsse gebilligt und festgestellt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in die „Anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Der Vorstand hat einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG vorgelegt. Auch dieser Bericht wurde von der PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Eine entsprechende Befassung des Aufsichtsrates ergab keine Einwände.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrates und den Corporate Governance Bericht sowie seine Beschlussvorschläge zu den Tagesordnungspunkten der ordentlichen Hauptversammlung 2019 verabschiedet. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten.

Gremien des Aufsichtsrates

Personalausschuss

Frau Gisela von der Aue (Vorsitzende)
Herr Oliver Rohbeck
Frau Anja Scholze

Finanz- und Grundstücksausschuss

Herr Thomas Brand (Vorsitzender)
Herr Dieter Cordes
Frau Birgit Galley
Herr Oliver Rohbeck
Frau Ramona Senier

Unabhängigkeitserklärung und Honorierung des Abschlussprüfers

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

Wechsel in den Organen

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

Dank

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Mitgliedern des Vorstands für ihren engagierten Beitrag zu einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2018.

Berlin, 28. März 2019



Für den Aufsichtsrat

Zusammengefasster Lagebericht

Für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftstätigkeit des Konzerns

Die GESOBAU AG (nachfolgend GESOBAU oder die Gesellschaft) versorgt als städtisches Wohnungsunternehmen entsprechend ihrem satzungsmäßigen Auftrag breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in Berlin.

Die interne wie externe Übernahme sozialer Verantwortung ist ebenso Kernaufgabe wie die Erhaltung, Erweiterung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, um den Erfolg und die Werthaltigkeit der Gesellschaft zu steigern. Die GESOBAU leistet im Zuge dessen einen aktiven Beitrag zur Erhaltung lebendiger Nachbarschaften. Grundlage hierfür ist unter anderem die im April 2017 abgeschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen den städtischen Wohnungsunternehmen und dem Land Berlin.

Der Schwerpunkt der Konzerntätigkeit liegt in der Bewirtschaftung von 41.933 eigenen Wohnungen, 712 Gewerbeobjekten sowie 563 Wohnungen für Dritte. Das Kerngeschäft erstreckt sich dabei auf die nachhaltige und effiziente Bewirtschaftung der eigenen Immobilien. Durch einen intensiven Neubau sowie die umfangreiche Modernisierungstätigkeit passt die GESOBAU permanent den Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der dynamisch wachsenden Stadt Berlin an.

Im ersten Halbjahr 2018 sind rund 12.000 Menschen in die Bundeshauptstadt gezogen. Damit setzt sich der Trend der Vorjahre zwar fort, allerdings verliert das Wachstum etwas an Dynamik. Die weiterhin hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erfordert den Neubau von Wohnungen. So soll in Berlin bis zum Jahr 2026 der städtische Wohnungsbestand planmäßig auf 400.000 bezahlbare Wohnungen, darunter rund 52.000 Wohnungen der GESOBAU, anwachsen. Derzeit befinden sich daher unternehmensweit 6.084 Neubauwohnungen in insgesamt 45 Projekten sowie drei Projekte zur Unterbringung von geflüchteten Menschen in unterschiedlichen Planungs- und Umsetzungsstadien.

Die GESOBAU agiert verantwortungsvoll und wirtschaftlich nachhaltig. Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmenskultur, der Unternehmenswerte und der strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Sie ist bei der GESOBAU fest verankert, um einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung der Region zu leisten und dabei negative Auswirkungen für Umwelt, Mensch und Gesellschaft so gering wie möglich zu halten.

Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände spiegeln die strategische Ausrichtung der GESOBAU wider und werden auch in Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum sorgen. Das wird sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Die GESOBAU ist dabei solide aufgestellt und verfügt über eine Eigenkapitalquote von 26,2 %.

1.2

Rechtliche Konzernstruktur

Der GESOBAU-Konzern umfasst zum 31. Dezember 2018 die folgenden konsolidierten Gesellschaften:

- **GESOBAU AG**
- **aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH**
(nachfolgend aktiva)
- **GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG**
(nachfolgend GESOBAU Wohnen)
- **berlinwohnen Hausmeister GmbH**
(nachfolgend bw Hausmeister)
- **berlinwohnen Messdienste GmbH**
(nachfolgend bw Messdienste)
- **GESOBAU Geschäftsführung GmbH**
(nachfolgend GESOBAU Geschäftsführung)
- **Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH**
(nachfolgend Entwicklungsgesellschaft)
- **GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH**
(nachfolgend GEDE Wohnen)

Die zentralen Managementaufgaben, die Steuerung des Konzerns und die strategischen Funktionen liegen im Verantwortungsbereich der Konzernobergesellschaft GESOBAU. Alleinige Gesellschafterin der GESOBAU AG ist das Land Berlin. Zwischen der GESOBAU und der aktiva, der bw Hausmeister sowie der GESOBAU Geschäftsführung bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Die aktiva hat die Verwaltung von Haus- und Wohneigentum und damit verbundene Tätigkeiten, den Erwerb, die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Kabelnetzanlagen in Gebäuden sowie die Vermittlung von Wohnungs- und Gewerbemietverträgen zum Gegenstand. Die bw Hausmeister und bw Messdienste sind Gesellschaften, welche im Wesentlichen wohnbegleitende Dienstleistungen für den Konzern erbringen und damit die Wertschöpfung im Bereich Bestandsbewirtschaftung erhöhen. Die strategische Ausrichtung der Entwicklungsgesellschaft liegt in der Entwicklung von Grundstücksflächen. Die Beteiligungen sind im Anhang im Einzelnen ersichtlich.

1.3 Steuerungssystem

Das finanzielle Steuerungssystem orientiert sich an den Interessen und Ansprüchen der Gesellschafterin und stellt die Basis für eine wertorientierte Unternehmensführung dar. Grundlage ist die einjährige Wirtschaftsplanung sowie die Mittelfristplanung für vier weitere Jahre. Die Planwerte werden kontinuierlich Abweichungsanalysen unterzogen. Quartalsweise Prognosen führen bei Abweichungen zur Einleitung von Gegenmaßnahmen. Das interne Kontrollsystem umfasst die Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit, der Rechnungslegung, der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften. In diesen Regelkreis der Planung, Steuerung und Kontrolle fließen auch das Risikomanagementsystem sowie die Portfolioanalyse ein.

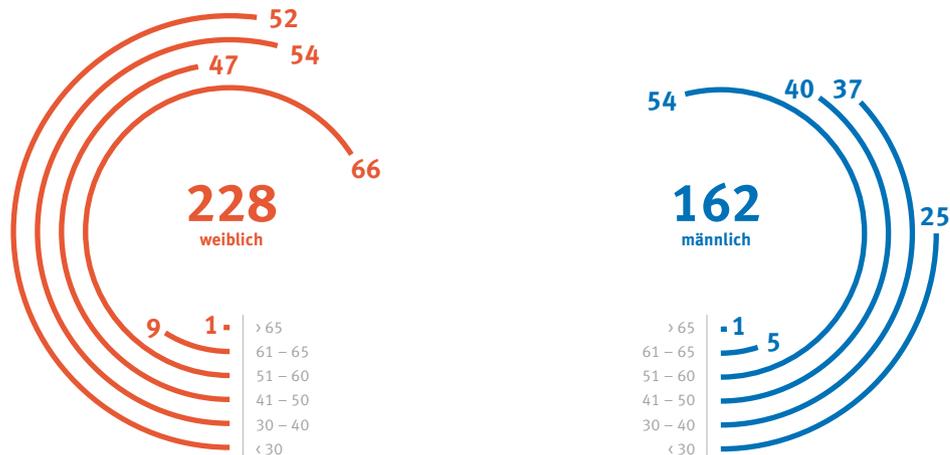
1.4 Portfoliosteuerung: Wohnungsneubau, Ankäufe, Modernisierung

Die GESOBAU blickt aufgrund ihrer guten Portfoliostruktur auch unter Berücksichtigung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit Zuversicht auf die kommenden Jahre.

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt will die GESOBAU mit ihrer Neubauoffensive auch zukünftig qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen und Mietsteigerungen auf dem Markt entgegenwirken. Im Jahr 2018 konnte die Gesellschaft 626 neu errichtete Wohnungen in den Bestand übernehmen, davon 618 Neubauwohnungen sowie 8 Wohnungen aufgrund von Um- und Ausbau. Durch Ankauf wurde der Bestand um weitere 39 Wohnungen erhöht. Darüber hinaus errichtete die Gesellschaft eine modulare Unterkunft für geflüchtete Menschen. Für 2019 ist der Baubeginn von insgesamt 11 Neubauvorhaben geplant. Dabei wird stets berücksichtigt, dass die GESOBAU attraktiven Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen und sozialen Verhältnissen zur Verfügung stellen kann.

Fertiggestellte Neubaumaßnahmen	Gesellschaft	Anzahl der Wohnungen
Bizetstraße 36/38	GESOBAU AG	22
Stendaler Str. 73, 77	GESOBAU AG	112
Kopenhagener Str. 93–97	GESOBAU AG	119
Mendelstr. 6, 6A, 6B, 8, 10, 12, 14, 16, 16A, 16B, Bleicheroder Str. 2-4, Mendelstr. 18-22 gerade, Harzburger Str. 1, 2, 7, 8	GESOBAU AG	351
Senftenberger Ring 37, 39	GESOBAU AG	Eine Modulare Unterkunft für Flüchtlinge
Dachgeschossausbauten	GESOBAU AG	14
Summe		618

Bei Neubauprojekten werden regelmäßig Neubaufördermittel des Landes Berlins eingesetzt.



Anzahl Mitarbeiter
nach Alter (Jahresdurchschnitt)

1.5 Mitarbeiter

Die GESOBAU-Gesellschaften beschäftigten zum Bilanzstichtag 399 Mitarbeiter inklusive Aushilfen sowie Praktikanten (Vorjahr: 400). Der Anteil der Frauen lag bei 58,4 %; der Anteil der Schwerbehinderten bei 3,9 %. Mit einer Auszubildendenquote von 8,5 % investiert das Unternehmen zielgerichtet in den Nachwuchs. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei 12,8 Jahren.

Am Jahresende 2018 waren 34 Auszubildende und Studierende an Berufsakademien bei der GESOBAU beschäftigt. Mit einem hohen Engagement für die Ausbildung junger Menschen sichert sich das Unternehmen den Zugang zu qualifizierten Nachwuchskräften. Der Vorstand unterstützt die Teilnahme von Mitarbeitern an Seminaren und Schulungen zur Fortbildung und Aktualisierung des Wissensstandes.

Seit dem 01. Januar 2016 gilt eine Geschlechterquote von 30 % für neu zu besetzende Aufsichtsratsposten in börsennotierten und voll mitbestimmten Unternehmen. Auch die GESOBAU hat sich verpflichtet, eigene Zielgrößen zur Erhöhung des Frauenanteils im Aufsichtsrat, dem Vorstand und der obersten Managementebene zu definieren. So sollen auf oberer Führungsebene mindestens 50,0 % der Positionen von Frauen besetzt sein. Im Aufsichtsrat liegt die Frauenquote bei 55,6 %. In der GESOBAU werden derzeit 48,2 % der Führungspositionen von Frauen wahrgenommen. Der Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft lag im vergangenen Jahr bei rund 58,4 %.

Das Thema Diversity ist in den Personalprozessen der GESOBAU von der Rekrutierung bis hin zur Führungskräfteentwicklung verankert und bildet einen zentralen Aspekt aller Maßnahmen der Personalarbeit. Führungskräfte sind aufgefordert sicherzustellen, dass sie bei der Mitarbeiterentwicklung vielfältige Talente berücksichtigen und einen Führungsstil des Miteinanders pflegen. Die Aktivitäten zur Mitarbeiterförderung und Weiterentwicklung sind darauf ausgerichtet, die kontinuierliche berufliche und persönliche Weiterentwicklung aller Mitarbeiter zu fördern. Themen wie Work-Life-Balance und Gesundheitsförderung werden konsequent verfolgt.

Der Personalaufwand im Konzern lag unter Berücksichtigung tariflicher Lohn- und Gehaltsanpassungen im Geschäftsjahr 2018 bei 22,9 Mio. €.

1.6

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmenskultur, der Unternehmenswerte und der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft. Sie ist fest verankert, um einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung der Region zu leisten und dabei negative Auswirkungen für Umwelt, Mensch und Gesellschaft möglichst gering zu halten. Auch im Geschäftsjahr 2018 waren sämtliche Prozesse, Maßnahmen und Initiativen in allen Handlungsfeldern nachhaltig ausgelegt. Die unterschiedlichen Aspekte unseres Nachhaltigkeitsmanagements finden konkret und operativ im gesamten Unternehmen Beachtung. Die Herausforderung besteht dabei darin, ökonomischen Erfolg mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verträglichkeit in Einklang zu bringen. Die Kunden und auch die interessierte Berliner Öffentlichkeit profitieren in vielfältiger Weise vom Nachhaltigkeitsengagement der GESOBAU. In den seit 2011 erstellten Nachhaltigkeitsberichten wird dargestellt, welche Maßnahmen das Unternehmen ergreift, um der Verantwortung gegenüber Umwelt, Gesellschaft sowie Mitarbeitern gerecht zu werden und welche Fortschritte in diesen Handlungsfeldern zu verzeichnen sind.

1.7

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

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

1.8

Wechsel in den Organen

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

2.

Wirtschaftsbericht

2.1

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war 2018 weiterhin gekennzeichnet durch ein stabiles Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2018 um 1,5 % über dem Vorjahr. Im Jahr 2017 war das BIP um 2,2 % angestiegen.

Von Januar bis November 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Das waren 0,5 % oder 1.600 Baugenehmigungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Die Genehmigungen bezogen sich auf Neubauprojekte als auch auf Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktconstellation verändert.

Im Jahresdurchschnitt 2018 waren rund 44,8 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig, was nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes einem Anstieg um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Damit setzt sich der seit über 13 Jahren anhaltende Trend des Anstiegs der Erwerbstätigkeit weiter fort. So wurde im Jahr 2018 die höchste Zahl an Erwerbstätigen seit der Wiedervereinigung im Jahre 1991 erreicht.

Bereits seit dem Jahr 2016 befindet sich der durch die Europäische Zentralbank (EZB) festgelegte Leitzins auf einem historischen Tiefstand von 0,00 %. Die Zinssenkung erfolgte vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsrate beziehungsweise mit dem Ziel, die Konjunktur in der Eurozone weiter zu stabilisieren. Einige Volkswirte rechnen angesichts zunehmender Risiken für die Konjunktur inzwischen damit, dass die EZB mit der ersten Zinserhöhung bis ins Jahr 2020 hinein warten wird.

2.2

Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft. Eine enorme Herausforderung für die Branche bleibt die regional differenzierte Bevölkerungsentwicklung. Im Gegensatz zu ländlichen Regionen verzeichnen viele Großstädte einen Nachfrageüberhang in Bezug auf Wohnraum, was zu steigenden Wohnungsmieten führt und verstärkt Anreize für Neubaumaßnahmen impliziert. Dabei dürfen allerdings die weiteren wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen – gerade auch in den ausgeglichenen und den schrumpfenden Regionen – nicht aus dem Fokus geraten. Die Anpassung der Bestände an die energie- und klimapolitischen Erfordernisse sowie die altersgerechte Modernisierung für ein selbstbestimmtes Wohnen von Senioren sind zentrale Themen für eine zukunftsorientierte Wohnungsversorgung in Deutschland. Anlässlich der Weltklimakonferenz im Dezember 2018 forderte der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft ein klimapolitisches Umdenken im Gebäudebereich. Mit der bisherigen Klimastrategie der Bundesregierung lässt sich der Ausstoß von Treibhausgasemissionen nicht mehr maßgeblich verringern, sondern erhöht die Kosten für Vermieter und Mieter.

2.3

Die Situation der Wohnungswirtschaft in Berlin

Die Wohnungsnachfrage in Berlin steigt seit Jahren kräftig an. Dies basiert vornehmlich auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zählte das Land Berlin zum 30. Juni 2018 3.624.930 Einwohner. Damit ist die Bevölkerung Berlins erneut, wenn auch etwas langsamer als im Vorjahr, gewachsen.

Das Einwohnerwachstum Berlins beeinflusst die Mietentwicklung nachhaltig. Laut dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zuletzt herausgegebenen „Berliner Mietspiegel 2017“ sind zum Teil deutlich gestiegene ortsübliche Vergleichsmieten gegenüber dem Mietspiegel 2015 zu verzeichnen.

Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen und die weiterhin starke Bautätigkeit bewirkten 2018 einen erneuten Anstieg der Preise für den Neubau sowie die Modernisierungstätigkeit. In Berlin stiegen die Baupreise für Wohnungen im Jahr 2018 um durchschnittlich 6,3 % gegenüber 2017. Damit verteuerte sich das Bauen in Berlin so stark wie seit 1992 nicht mehr, teilte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 1,9 %. Das Einwohner- und Wirtschaftswachstum Berlins beeinflusst auch die Entwicklung der Mieten deutlich. Laut Statistischem Bundesamt stiegen in Berlin im Jahr 2018 die Nettokaltmieten für Wohnungen um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Laut BBU Marktmonitor 2018 dämpfen die BBU Mitgliedsunternehmen mit Neuvertragsmieten von durchschnittlich 5,25 € bis 7,45 € nettokalt pro Monat bei gleichzeitig hohen Investitionen und einem starken Engagement für gutes Wohnen die Mieten. Dies ist auch die Ansicht von 83 % der Bewohner und Bewohnerinnen in Berlin-Brandenburg. Die durchschnittliche Miete lag im Jahr 2017 bei diesen Berliner Wohnungsunternehmen bei 5,98 € je Quadratmeter und Monat.

Der Berliner Wohnungsmarkt verzeichnete in den letzten Jahren einen deutlichen Rückgang des Leerstandes sowie eine anhaltend positive Marktentwicklung. Gründe dafür sind sowohl die demografische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt als auch die gestiegene Neubautätigkeit.

2.4

Geschäftsverlauf

Der GESOBAU-Konzern hat das Geschäftsjahr 2018 mit einem Bilanzgewinn von 41,2 Mio. € sehr erfolgreich abgeschlossen. Der im Vorjahr erwirtschaftete Bilanzgewinn von 32,6 Mio. € wurde damit deutlich übertroffen; der im Wirtschaftsplan für 2018 geplante Bilanzgewinn (26,8 Mio. €) wurde um 14,4 Mio. € übertroffen. Das Kerngeschäft, die nachhaltige Bewirtschaftung und Vermietung der eigenen Wohnimmobilien, verläuft weiterhin sehr erfolgreich. Dabei steht das Engagement für soziale Aktivitäten sowie partizipative Maßnahmen zur Gestaltung lebenswerter Quartiere im Fokus.

Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände entsprechen der strategischen Ausrichtung der GESOBAU und werden auch in Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum sorgen. Das wird sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

GESOBAU-Konzern

Der Gesamtumsatz des GESOBAU-Konzerns lag im Geschäftsjahr 2018 bei 279,4 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen werden mit 195,8 Mio. € ausgewiesen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2018 im Wohnungsbestand lag bei 6,04 € je Quadratmeter und Monat. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin standen zum 31. Dezember 2018 lediglich 3,1 % der eigenen Wohnungen leer. Davon befanden sich 1,0 % der Wohnungen im modernisierungsbedingten Leerstand. Zur Erhöhung beziehungsweise Sicherung der Bestandsqualität wurden von der GESOBAU für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 46,1 Mio. € und für aktivierungsfähige sowie nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen 47,9 Mio. € im Geschäftsjahr aufgewendet.

Der nachhaltig hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin kommt die GESOBAU mit ihrer Wachstumsstrategie nach. Im Geschäftsjahr 2018 wurden 618 Wohnungen neu errichtet. Darunter 506 Wohnungen in Berlin-Pankow sowie 112 Wohnungen in Berlin-Hellersdorf.

Insgesamt investierte die GESOBAU im Geschäftsjahr 2018 105,6 Mio. € in den Neubau sowie 13,8 Mio. € in projektierte Neubauankäufe. Dies entspricht der Vorjahresprognose von Investitionen in das Sachanlagevermögen von insgesamt 427,0 Mio. € in 2018 und 2019.

GESOBAU AG

Die GESOBAU AG erwirtschaftete einen Umsatz von 261,3 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen werden mit 184,0 Mio. € ausgewiesen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2018 im Wohnungsbestand lag bei 6,02 € je Quadratmeter und Monat. Der Leerstand bei Wohnungen betrug per 31. Dezember 2018 lediglich 3,2 %. Davon befanden sich 1,1 % der Wohnungen im modernisierungsbedingten Leerstand.

2.4.1

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche und finanzielle Leistungsindikatoren

Die Anzahl der im Bau befindlichen und fertiggestellten Wohnungen sowie die Wohnungen in Modernisierungsobjekten sind neben den Investitionen in Neubau und Modernisierungen sowie den Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen die wesentlichen Kenngrößen zur Messung der Intensität der Bautätigkeit der Gesellschaften des GESOBAU-Konzerns.

Im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung verfolgen die GESOBAU und die GESOBAU Wohnen neben der Entwicklung der Sollmiete insbesondere die Leerstandsquote. Die Leerstandsquote setzt sich dabei aus dem strategischen Leerstand, insbesondere aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, und dem vermietungsbedingten Leerstand im Rahmen eines Mieterwechsels beziehungsweise aufgrund mangelnder Wohnraumnachfrage zusammen.

Entwicklung des Wohnungsbestandes:

	01.01.2018	Abgänge	Zugänge	31.12.2018
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Wohnungen				
GESOBAU AG	38.926	-1	665	39.590
Wohnungen				
GESOBAU Wohnen KG	2.343			2.343
Für Dritte				
verwaltete Wohnungen	564	-1		563
Wohnungen				
insgesamt	41.833	-2	665	42.496

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert insbesondere aus 618 neu errichteten Wohnungen, dem Ankauf von 39 Wohnungen und 8 sonstigen Zugängen.

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern des GESOBAU-Konzerns:

		2018	2017
Umsatzerlöse	Mio. €	279,4	269,7
davon Sollmieten	Mio. €	207,5	197,7
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	76,9	76,2
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	8,2	8,0
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	6,04	5,84
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	4,0	4,1
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	3,09	2,55
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	65,4	65,6
Modernisierungs-/Instandhaltungsausgaben (GuV)	€/m ²	23,32	23,73

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern der GESOBAU AG:

		2018	2017
Umsatzerlöse	Mio. €	261,3	252,0
davon Sollmieten	Mio. €	194,9	185,4
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	72,9	72,3
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	8,1	7,8
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	6,02	5,81
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	4,1	4,2
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	3,24	2,66
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	63,9	63,6
Modernisierungs-/Instandhaltungsausgaben (GuV)	€/m ²	24,18	24,34

Zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit betrachten die Gesellschaften des GESOBAU-Konzerns den Jahresüberschuss. Eine weitere wesentliche Kennzahl ist der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit. Mit den aus dem operativen Geschäft erwirtschafteten Mitteln sind der laufende Kapitaldienst und insbesondere auch ein ausreichend hoher Eigenkapitalanteil für Investitionen in Neubauten und den Wohnungsbestand zu decken.

Die Entwicklung der unternehmensbezogenen Kennziffern ist Bestandteil der Berichterstattung zum Quartals- und Jahresabschluss sowie zur Wirtschaftsplanung.

Die Kennzahlen zur Investitionstätigkeit dienen auf Projekt- und Unternehmensebene im Hinblick auf die Erweiterung der Portfolios durch Ankauf und Neubau als Steuerungsgrößen für Unternehmensentscheidungen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter mit der Gesellschaft wird in alle zwei Jahre stattfindenden Mieterbefragungen erhoben. Hiermit sollen Wünsche, Kritik und Meinungen der Mieter zu deren gegenwärtiger Wohnsituation und Zufriedenheit untersucht werden. Es soll Optimierungspotential analysiert und Möglichkeiten zur stetigen Verbesserung im Kundenverkehr aufgezeigt werden.

In der mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 5. April 2017 unterzeichneten Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ hat sich die GESOBAU unter anderem zu einer ausgewogenen Bewirtschaftung ihrer Bestände verpflichtet, das heißt, unterschiedliche Einkommensgefüge bei der Vermietung von Wohnungen zu berücksichtigen.

Die GESOBAU hat als städtisches Wohnungsunternehmen im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Verantwortung für die Gestaltung und Förderung von Nachbarschaften, von Projekten zur Integration sowie des Miteinanders von Generationen und unterschiedlichen Kulturen. Mit dieser Zielsetzung wird eine Vielzahl von sozialen Projekten und ökologischen Maßnahmen teilweise bereits seit Jahren erfolgreich durchgeführt und das Ziel verfolgt, die Quartiere zu stabilisieren und langfristig Sozialkosten zu senken.

2.5 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.5.1

Vermögenslage des GESOBAU-Konzerns und der GESOBAU AG

In den folgenden Übersichten zur Vermögenslage sind die einzelnen Vermögens- und Schuldposten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst.

GESOBAU-Konzern	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Vermögen			
Immaterielle Anlagen	2,4	3,2	-0,8
Sachanlagen	1.958,1	1.791,0	167,1
Finanzanlagen	5,0	5,0	0,0
Anlagevermögen	1.965,5	1.799,2	166,3
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	0,0
Langfristiges Vermögen	1.965,5	1.799,2	166,3
Vorräte	82,8	81,6	1,2
Kurzfristige Forderungen	1,5	1,0	0,5
Flüssige Mittel	12,3	22,2	-9,9
Übrige Aktiva	0,9	1,2	-0,3
Kurzfristiges Vermögen	97,6	106,0	-8,4
	2.063,1	1.905,2	157,9
Kapital			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	0,0
Konzernkapitalrücklage	69,7	65,6	4,1
Gewinnrücklage	266,0	233,3	32,7
Sonderrücklage	83,2	83,2	0,0
Bilanzgewinn Konzern	41,2	32,6	8,5
Ausgleichsposten	1,2	1,1	0,2
Bilanzielles Eigenkapital	539,6	494,1	45,6
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung	16,2	16,6	-0,4
Langfristiges Fremdkapital	1.263,3	1.190,3	72,9
Kurzfristiges Fremdkapital	234,0	192,1	41,9
Übrige Passiva	10,0	12,1	-2,1
Fremdkapital	1.523,5	1.411,2	112,3
	2.063,1	1.905,2	157,9

Die Vermögenslage des GESOBAU-Konzerns zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert.

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 sowie die Erhöhung der Kapitalrücklage führten zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals und einer Erhöhung der Eigenkapitalquote von 25,9 % auf 26,2 %.

GESOBAU AG	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Vermögen			
Immaterielle Anlagen	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	1.787,5	1.619,6	167,9
Finanzanlagen	81,3	81,5	-0,2
Anlagevermögen	1.868,8	1.701,1	167,5
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	0,0
Langfristiges Vermögen	1.868,8	1.701,2	167,5
Vorräte	71,9	71,0	0,9
Kurzfristige Forderungen	3,4	3,0	0,4
Flüssige Mittel	5,4	13,6	-8,2
Übrige Aktiva	0,9	1,2	-0,3
Kurzfristiges Vermögen	81,6	88,8	-7,2
	1.950,3	1.790,0	160,3
Kapital			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	4,1
Kapitalrücklage	69,7	65,6	4,1
Gewinnrücklage	263,0	233,2	29,8
Sonderrücklage	83,2	83,2	0,0
Bilanzgewinn des Mutterunternehmens	37,8	29,8	7,9
Bilanzielles Eigenkapital	532,0	490,1	41,9
Langfristiges Fremdkapital	1.186,0	1.107,3	78,7
Kurzfristiges Fremdkapital	225,7	184,0	41,9
Übrige Passiva	6,6	8,6	-2,0
Fremdkapital	1.418,3	1.299,9	118,5
	1.950,3	1.790,0	160,3

Die Vermögenslage der GESOBAU AG zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert.

Der Bilanzgewinn der GESOBAU AG wird mit 37,8 Mio. € ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote sinkt um 0,1 Prozentpunkte auf 27,3 %, da die Bilanzsumme im Verhältnis zum Eigenkapital stärker gestiegen ist.

2.5.2

Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2017
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	22,2	48,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	122,2	125,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-215,0	-165,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	82,9	13,6
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	12,3	22,2

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist durch Ausgaben für den Neubau sowie durch Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet.

Es konnten aus der freien Liquidität der Gesellschaft insbesondere höherverzinsliche Darlehen außerplanmäßig zurückgeführt werden.

Ein aktives Finanzmanagement sichert die jederzeitige Liquidität des Konzerns sowie die Bedienung der Darlehen. Die Gesellschaften des GESOBAU-Konzerns verfügten während des gesamten Geschäftsjahres 2018 über ausreichende Liquidität. Zum Stichtag existieren kurzfristige Kreditlinien in Höhe von 89,0 Mio. €.

Es bestehen Forward-Zinsswap-Geschäfte mit Laufzeiten bis zum Jahr 2039. Hierzu wird auf die Angaben im Anhang zu Finanzderivaten verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Darlehen mit einem Volumen von 165,4 Mio. € valuiert. Die Nettoverschuldung pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche beträgt zum Ende des Jahres 2018 455,68 €.

Die finanzielle Entwicklung der GESOBAU AG stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2017
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	13,6	36,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	112,5	118,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-212,3	-163,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	91,6	22,8
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	5,4	13,6

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 5,7 Mio. € leicht gesunken. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist durch zunehmende Ausgaben für den Neubau sowie durch Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet. Die Neuvaluierungen betreffen überwiegend die Finanzierungen von Neubaumaßnahmen.

2.5.3

Ertragslage

Der GESOBAU-Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 41,4 Mio. € erwirtschaftet.

GESOBAU-Konzern	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten	58.553	53.905	4.648
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekte	49.273	37.063	12.210
Verkaufstätigkeit	-12	813	-825
Sonstiges Ergebnis	-3.286	-2.438	-848
Betriebsergebnis	45.975	35.438	10.537
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-805	-1.244	439
Neutrales Ergebnis	-984	-556	-428
Ergebnis vor Ertragsteuern	44.186	33.638	10.548
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.773	-867	-1.906
Jahresergebnis	41.413	32.771	8.642

Der Gesamtumsatz liegt im Geschäftsjahr 2018 bei 279,4 Mio. € und resultiert überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Davon wurden 207,5 Mio. € (Vorjahr: 197,7 Mio. €) an Mieteinnahmen durch die bestandsführenden Gesellschaften GESOBAU AG und GESOBAU Wohnen erwirtschaftet. Die Steigerungen resultieren überwiegend aus Zugängen im Bestand durch Neubau, höhere Neuvertragsmieten sowie aus Mieterhöhungen im Bestand. Die Erlösschmälerungen resultieren aus Wohnungsleerstand sowie zu gewährenden Mietminderungen insbesondere während Modernisierungsmaßnahmen. Die Sondereffekte betreffen ausschließlich die GESOBAU AG und beinhalten nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten, die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung, notwendig gewordene Zuschreibungen im Anlagevermögen gemäß § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 12,2 Mio. € sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4,8 Mio. €.

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung liegen im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 146,9 Mio. €. Diese beinhalten überwiegend Betriebskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Notwendige Großinstandsetzungen und Modernisierungen basieren durchgängig auf detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Bei der Budgetierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmittel folgt die GESOBAU individuellen Portfoliostrategien und berücksichtigt dabei die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen.

Die sonstige Geschäftstätigkeit beinhaltet die konzerneigene technische Betreuung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Drittverwaltung und das Dienstleistungsergebnis.

Das neutrale Ergebnis umfasst sonstige neutrale Zuführungen und Auflösungen von Rückstellungen sowie Aufwendungen für Restrukturierungsmaßnahmen.

Das EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider. Das operative Ergebnis 2018 liegt bei 118,2 Mio. € und übertrifft somit den prognostizierten Wert von durchschnittlich 101,1 Mio. € in 2018 und 2019.

GESOB AU AG	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten	51.429	49.401	2.028
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekten	42.149	32.558	9.591
Verkaufstätigkeit	-12	813	-825
Sonstiges Ergebnis	-2.694	-3.013	319
Betriebsergebnis	39.442	30.358	9.084
Beteiligungs- und Finanzergebnis	1.413	533	879
Neutrales Ergebnis	-984	-556	-428
Ergebnis vor Ertragsteuern	39.871	30.335	9.536
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.118	-527	-1.591
Jahresergebnis	37.753	29.808	7.945

Die Ertragsteuern im Jahr 2018 sind im Wesentlichen durch die Körperschaftsteuer in Höhe von 1,1 Mio. € und die Gewerbesteuer von 1,0 Mio. € geprägt.

Der Jahresüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 7,9 Mio. € erhöht. Die Entwicklung des Ergebnisses übertrifft damit die Planung in Höhe von 17,2 Mio. €.

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertrags- und Finanzlage

Der GESOB AU-Konzern hat im Kerngeschäft aufgrund eines Bündels von Maßnahmen kontinuierliche Ertragssteigerungen erreicht. Mieterhöhungspotentiale werden stets in Abwägung mit der Entwicklung des Wohnungsleerstandes und den Erlösschmälerungen erschlossen. Daneben wirken sich die Fertigstellung von neuen Wohnungen und der Ankauf von Immobilien positiv auf die Umsatzerlöse aus.

2.6 Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagementsystem

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

Die GESOBAU hat ihr Risikomanagementsystem darauf ausgerichtet, alle und im Besonderen die wesentlichen Risiken, frühzeitig zu erkennen. Dadurch lassen sich auf das jeweilige Einzelrisiko abgestimmte Risikosteuerungsmaßnahmen einleiten und die bestehenden Risiken laufend überwachen. Risiko definiert sich als negative Abweichung von den Planwerten beziehungsweise den erwarteten Zukunftswerten. Nicht alle Risiken sind vermeidbar. Im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems geht es vielmehr darum, Risiken zu identifizieren und sie, wenn möglich, zu quantifizieren, um Handlungsspielräume und das Wahrnehmen von Chancen zu verbessern.

Die relevanten quantifizierbaren Risiken werden jährlich nach Risikokategorien und -klassen vom Risikomanagement erfasst und unter Zuhilfenahme von Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Im Rahmen des Risikocontrollings fließen alle wesentlichen Risiken in eine halbjährliche Risikoberichterstattung ein. Darüber hinaus ist die Risikoberichterstattung mittels Kennzahlen auch Teil der Quartalsberichterstattung an den Aufsichtsrat.

Ein essenzieller Bestandteil der Risikosteuerung ist der regelmäßige Planungsprozess, der sich im Wesentlichen über den Mittelfristzeitraum erstreckt. Das laufende Berichtswesen stellt dabei einen weiteren zentralen Aspekt der Risikosteuerung dar. So werden, jeweils abhängig von der Unternehmensgröße der im Konsolidierungskreis enthaltenen Gesellschaften, monatlich beziehungsweise quartalsweise im Rahmen aller Planzahlen die Ist- den Ziel-Größen gegenübergestellt. Darüber hinaus werden unterjährige Prognoseberechnungen erstellt, um Abweichungen vom Wirtschaftsplan frühzeitig zu identifizieren und steuernd eingreifen zu können. Über Risiken oder Fehlentwicklungen, die möglicherweise außerhalb der regelmäßigen Berichtszeiträume auftreten, berichtet das Risikomanagement im Bedarfsfall sofort.

Der Revision obliegt die Prüfung der Zuverlässigkeit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems des Mutterunternehmens.

Strategische Risiken des Konzerns

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

Finanzrisiken

Durch anstehende Umschuldungen und Prolongationen von Fremdmitteln mit dem Ziel der Zinsverbesserung bestehen Zinsänderungsrisiken. Durch den Abschluss langfristiger Festzinskonditionen zu den derzeit günstigen Zinsbedingungen werden diese jedoch aktuell reduziert. Die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Aufgrund dessen hat das Zinsänderungsrisiko größere Dimensionen als in früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch das weiterhin moderate Zinsniveau ebenso begrenzt wie durch den bevorzugten Einsatz von Fördermitteln. Zur Absicherung von Finanzrisiken bestehen bereits Zinsswapgeschäfte sowie Forward-Geschäfte.

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

Markt- und Objektrisiken

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

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

Durch umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Beständen verfolgt der Konzern auch das Ziel, die Betriebskosten für die Mieter nachhaltig zu senken und somit einen Handlungsspielraum bei den Nettokaltmieten zu ermöglichen. Diese Strategie ist die direkte Gegenmaßnahme des erwähnten Leerstands- und Betriebskostenrisikos.

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

Betriebsrisiken

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

Gesamtaussage zur Risikosituation

Das Risikomanagement des Konzerns hat zum Stichtag 31. Dezember 2018 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft. Nach Prüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand des Konzerns gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Für die quantifizierbaren Risiken wird davon ausgegangen, dass die geplante Liquidität jederzeit eine kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

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

Chancenbericht

Die GESOBAU-Gesellschaften sehen ihre Stärken in der sozialen Vielfalt und dem Ausschöpfen von Potentialen auf dem sich stetig wandelnden Wohnungsmarkt Berlin. Die große Nachfrage nach Wohnraum wird der Gesellschaft auch langfristig die Steigerung des Unternehmenswertes ermöglichen. Dabei ist das Errichten von Wohnraum sowie die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilien ein zentraler Faktor. Durch den Zugang von neuem Wohnraum können die Ertragspotentiale gesteigert und die Kundenzufriedenheit erhöht werden. Die Vermietung an unterschiedliche Zielgruppen und ein damit verbundenes soziales Engagement bieten die Möglichkeit zur Gestaltung der eigenen Wohnquartiere und erhöhen den Mehrwert für die Mieter.

Im Rahmen der Personalentwicklung werden den Mitarbeitern umfangreiche Qualifizierungsmaßnahmen angeboten, die in einer Optimierung von Prozessen und Abläufen resultieren und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens auf Dauer sicherstellen können. Klare Regeln in der Organisation und der verantwortungsbewusste Umgang mit den Ressourcen sind Bestandteile einer nachhaltigen und wertorientierten Unternehmensführung.

Compliance-Management-System

Das Compliance-Management-System des Konzerns unterstützt die ausnahmslose Einhaltung aller im Unternehmen anzuwendenden Gesetze, internen Richtlinien und Verhaltensstandards. Eine gute Compliance leistet somit einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen und verantwortungsvollen Entwicklung des Unternehmens.

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

Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG) bestätigte der GESOBAU wiederholt eine gelungene Implementierung des ICG-zertifizierten Wertemanagements in ihre Geschäftsprozesse.

Das Wertemanagement-System ist ein integraler Bestandteil einer funktionierenden Compliance und demnach in die Geschäftsprozesse integriert. Die für die GESOBAU-Gesellschaften definierten Grundwerte bilden die Basis des Zusammenarbeitens mit Kunden, dem Anteilseigner und der Öffentlichkeit sowie allen Mitarbeitern. Sie gewährleisten einen fairen Umgang mit- und untereinander.

Rechnungslegungsprozess

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

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

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

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

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

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zum Land Berlin aufgeführten Rechtsgeschäften des Geschäftsjahres 2018 nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.

Bei den in diesem Bericht genannten Maßnahmen des Geschäftsjahres 2018 wurde das Unternehmen nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die dem Vorstand im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.

Über die in diesem Bericht genannten Maßnahmen des Geschäftsjahres 2018 hinaus wurden im Berichtsjahr keine weiteren Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des Landes Berlin und der mit ihm verbundenen Unternehmen getroffen noch unterlassen.“

3. Prognose und Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

3.1 Prognosebericht

In der Planung des GESOBAU-Konzerns wird von einem stabilen und wachsenden Wohnungsmarkt in Berlin und dem Umland ausgegangen. Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt die GESOBAU eine zentrale Rolle für die Entwicklung der Stadt ein. Dabei ist es eine wesentliche Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in Berlin zur Verfügung zu stellen. Die GESOBAU verfolgt die eingeschlagene Wachstumsstrategie stringently und plant in den nächsten fünf Jahren die Errichtung von 7.045 Neubauwohnungen, vorrangig in den Bezirken Pankow und Marzahn-Hellersdorf, mit einem Investitionsvolumen von rund 950 Mio. €. Das Investitionsvolumen beinhaltet auch die Errichtung von drei weiteren Modulen Unterkünften für geflüchtete Menschen (MUF). Darüber hinaus werden weitere Neubaumaßnahmen auf bereits vorhandenen Flächen geprüft, um die Ziele zu erreichen.

Die Ausweitung der Geschäftstätigkeit in den Bereichen Hausmeister- und Messdienste wird zu Synergieeffekten in der Bewirtschaftung und Ergebnisreichung führen.

Der Vorstand bewertet das Wachstum des Konzerns mit stetig steigenden Ergebnissen als positiv. Hinsichtlich der Entwicklung der Sollmieten für Wohnungen rechnet die GESOBAU mit einem jährlichen Wachstum von rund 1,1 %. Dabei wirken sich insbesondere die Bestandszugänge durch Neubau aus. Die Leerstandsquote und die damit verbundenen Erlösschmälerungen werden aufgrund der derzeitigen positiven Marktentwicklung voraussichtlich nicht ansteigen, sondern eher sinken. Das Konzernergebnis ist auf Basis der Mittelfristplanung für die nächsten zwei Jahre mit durchschnittlich 24,4 Mio. € und das EBITDA mit durchschnittlich 107,0 Mio. € geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von durchschnittlich 297,9 Mio. €.

Für die GESOBAU AG geht der Vorstand auf Basis der Mittelfristplanung auch in den folgenden zwei Jahren von stetig steigenden Umsätzen und Bilanzgewinnen von durchschnittlich 29,9 Mio. € aus.

3.2

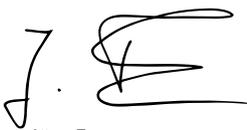
Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

Der GESOBAU-Konzern setzt auf eine stringent nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände sowie auf zielgerichtete Neubaumaßnahmen und Bestandsankäufe. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten werden moderat steigen. Der Konzern wird durch Investitionen in den Klima-, Ressourcen- und Naturschutz den sozialen und gesellschaftlichen Wandel weiter aktiv mitgestalten.

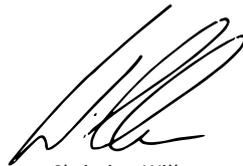
Durch stetig angepasste Prozesse in der Vermietung und Verwaltung der Wohnanlagen sowie durch die Digitalisierung und Optimierung der täglichen Abläufe auch in Hinblick auf die digitalen Bedürfnisse der Kunden, können die Konzernergebnisse stetig optimiert und verbessert gesteuert werden. Das frühzeitige Einbeziehen von Mietern und Mitarbeitern lässt verschiedene Sichtweisen und Strategien in die Zukunftsplanungen einfließen. Die Partizipation ist und bleibt ein wichtiges Mittel, um Ideen, Anregungen und Sorgen aller Beteiligten zusammenzubringen und die abgestimmten Maßnahmen anschließend gezielt umzusetzen.

Bis zum Jahr 2026 wird eine Erweiterung des Wohnungsbestandes auf rund 52.000 Wohnungen vor allem durch Neubau angestrebt, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum für die stetig ansteigende Einwohnerzahl Berlins anzubieten. Die GESOBAU wird mietpreisdämpfend Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellen. Sie möchte unterschiedlichen Menschen ein Zuhause bieten sowie lebenswerte Quartiere schaffen und erhalten.

Berlin, 19. Februar 2019



Jörg Franzen



Christian Wilkens

Entsprechenserklärung der GESOBAU AG zum Berliner Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der GESOBAU AG haben sich mit der Erfüllung der Standards des Berliner Corporate Governance Kodex (Stand: 15. Dezember 2015) sorgfältig befasst.

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

II. Geschäftsleitung Nr. 11

Abschluss einer D&O-Versicherung für die Geschäftsleitung

Die Geschäftstätigkeit der GESOBAU AG unterliegt als großem Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 42.000 Wohneinheiten und bei einem umfassenden Investitionsprogramm zur Ausweitung des Wohnungsbestandes erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz bzw. wissentlicher Pflichtverletzung im Innen- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz.

III. Aufsichtsrat Nr. 3

Langfristige Nachfolgeplanung

Eine langfristige Nachfolgeplanung für die Mitglieder der Geschäftsleitung besteht derzeit nicht.

III. Aufsichtsrat Nr. 8

Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern

Einem Aufsichtsratsmitglied obliegt der Vorsitz im Aufsichtsrat von zwei Mietergenossenschaften in Berlin; das Aufsichtsratsmitglied nimmt auch zeitlich begrenzte Beratungsaufgaben bei einem Schwesterunternehmen der GESOBAU AG wahr. Ein weiteres Aufsichtsratsmitglied ist Mitglied des Aufsichtsrates einer Mietergenossenschaft in Berlin. Die Mietergenossenschaften sowie das Schwesterunternehmen werden nicht als wesentliche Wettbewerber angesehen.

Die Funktionen wurden gegenüber dem Aufsichtsrat offengelegt.

III. Aufsichtsrat Nr. 11

Angemessenheitsbeurteilung für die Vergütung

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

III. Aufsichtsrat Nr. 12

Abschluss einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat

Die Geschäftstätigkeit der GESOBAU AG unterliegt als großem Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 42.000 Wohneinheiten und bei einem umfassenden Investitionsprogramm zur Ausweitung des Wohnungsbestandes erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz bzw. wissentlicher Pflichtverletzung im Innen- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz.

III. Aufsichtsrat Nr. 13

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

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

VI. Rechnungslegung Nr. 3

Liste von Beteiligungsunternehmen

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

Jahresabschluss der GESOBAU AG

Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2018

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		36	40
2. Geschäfts- oder Firmenwert		2.341	3.122
		2.378	3.162
II. Sachanlagen	(1)		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		1.713.996	1.579.848
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		9.658	10.481
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		48.837	38.028
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		758	797
5. Technische Anlagen und Maschinen		6.627	5.213
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		671	736
7. Anlagen im Bau		126.128	94.704
8. Bauvorbereitungskosten		11.769	14.062
9. Geleistete Anzahlungen		39.664	47.173
		1.958.107	1.791.043
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		973	973
2. Sonstige Ausleihungen	(2)	4.024	3.998
		4.997	4.971
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten		6.612	6.604
2. Unfertige Leistungen	(3)	75.438	74.519
3. Andere Vorräte		792	496
		82.842	81.620
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	(4)	615	402
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		0	0
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		128	137
4. Sonstige Vermögensgegenstände	(5)	828	524
		1.572	1.063
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.263	22.155
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(6)	924	1.199
		2.063.082	1.905.213

Passiva in T€	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	(7)	78.265	78.265
II. Konzernkapitalrücklage	(8)	69.715	65.578
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		216.922	187.114
3. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		83.210	83.210
4. Konzernrücklagen		2.952	80
		349.194	316.514
IV. Bilanzgewinn des Mutterunternehmens	(9)		
V. Konzernbilanzgewinn		41.181	32.645
VI. Nicht beherrschende Anteile		1.250	1.053
		539.605	494.054
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		16.189	16.632
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	2.241	2.169
2. Steuerrückstellungen		1.749	2.043
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	(11)	59.489	62.198
4. Sonstige Rückstellungen	(12)	28.778	24.067
		92.257	90.477
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	1.292.785	1.182.134
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		730	-
3. Erhaltene Anzahlungen		87.396	86.000
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.988	4.960
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0	1
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18.675	18.474
7. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: T€ 296 (Vorjahr: T€ 263)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: T€ 0 (Vorjahr: T€ 0)		449	423
		1.405.023	1.291.992
E. Rechnungsabgrenzungsposten		6.581	8.568
F. Passive latente Steuern		3.426	3.491
		2.063.082	1.905.213

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

in T€	Anhang	2018	2017
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	(14)	277.275	267.424
b) aus Verkauf von Grundstücken		–	123
c) aus Betreuungstätigkeit		525	573
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.592	1.571
		279.391	269.691
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	(15)	1.064	584
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		55	16
4. Sonstige betriebliche Erträge	(16)	20.418	12.480
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	(17)	146.881	144.699
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		213	266
		147.094	144.965
6. Personalaufwand	(18)		
a) Löhne und Gehälter		18.258	17.541
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung T€ 1.225 (Vorjahr: T€ 1.097)		4.615	4.368
		22.872	21.909
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(19)	45.586	39.299
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)	12.779	12.432
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		103	111
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsungen: T€ 2 (Vorjahr: T€ 0)		7	140
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: T€ 24 (Vorjahr: T€ 152)		28.517	29.598
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
a) Körperschaftsteuer		1.280	633
b) Gewerbesteuer		1.544	299
c) Latente Steuern		-51	-65
		2.773	867
13. Ergebnis nach Steuern		41.415	32.784
14. Sonstige Steuern		2	13
15. Konzernjahresüberschuss		41.413	32.771
16. Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis	(21)	197	126
17. Bilanzgewinnvortrag	(22)	32.645	38.814
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in andere Gewinnrücklagen		29.808	38.814
b) in Konzernrücklagen		2.872	0
19. Konzernbilanzgewinn		41.181	32.645

Kapitalflussrechnung

in T€	2018	2017
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	41.413	32.771
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	33.423	39.299
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1.487	-4.330
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.987	-195
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.455	2.494
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	20.504	26.756
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	58	-432
Zinsaufwendungen/Zinserträge	28.510	28.965
Ertragssteueraufwand/-ertrag	2.773	932
Ertragssteuerzahlungen	-2.479	-520
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	122.246	125.740
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-359	-3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	218	1.313
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-195.482	-146.543
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen	-19.360	-22.024
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	77	2.047
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-103	-155
Erhaltene Zinsen	7	140
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-215.001	-165.225
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von (Finanz-) Krediten	165.406	112.852
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-54.026	-70.238
Gezahlte Zinsen	-28.517	-29.106
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	82.863	13.508
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.892	-25.977
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	22.155	48.132
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.263	22.155

Konzern-Anlagenpiegel

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2018
	31.12.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.536	359	0	0	2.895
Geschäfts- oder Firmenwert	3.902	0	0	0	3.902
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	6.438	359	0	0	6.797
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.334.876	56.770	-222	105.553	2.496.976
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.821	2.101	-3.496	0	15.426
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	41.845	15.213	0	-4.599	52.459
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.260	0	-108	0	1.152
Technische Anlagen und Maschinen	9.159	2.345	-20	0	11.483
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.227	344	-94	0	2.476
Anlagen im Bau	94.730	88.826	-249	-57.152	126.154
Bauvorbereitungskosten	14.308	5.989	0	-8.260	12.037
Geleistete Anzahlungen	47.173	28.033	0	-35.542	39.664
Summe Sachanlagen	2.562.398	199.620	-4.190	0	2.757.828
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	973	0	0	0	973
Sonstige Ausleihungen	7.345	103	-77	0	7.370
Summe Finanzanlagen	8.318	103	-77	0	8.343
Anlagevermögen	2.577.154	200.082	-4.268	0	2.772.968

Abschreibungen						Buchwert		
Kumuliert 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Kumuliert 31.12.2018	31.12.2018	01.01.2017	
2.496	362	0	0	0	2.858	36	40	
780	781	0	0	0	1.561	2.341	3.122	
3.276	1.143	0	0	0	4.419	2.378	3.162	
755.028	39.921	0	-12.073	105	782.981	1.713.996	1.579.848	
6.340	2.924	-3.496	0	0	5.768	9.658	10.481	
3.817	0	0	-91	-105	3.621	48.837	38.028	
463	0	-69	0	0	394	758	797	
3.945	918	-7	0	0	4.856	6.627	5.213	
1.491	408	-93	0	0	1.806	671	736	
26	249	-249	0	0	26	126.128	94.704	
245	23	0	0	0	269	11.769	14.062	
0	0	0	0	0	0	39.664	47.173	
771.355	44.444	-3.914	-12.164	0	799.721	1.958.107	1.791.043	
0	0	0	0	0	0	973	973	
3.347	0	0	0	0	3.347	4.024	3.998	
3.347	0	0	0	0	3.347	4.997	4.971	
777.978	45.586	-3.914	-12.164	0	807.487	1.965.482	1.799.176	

Konzerneigenkapitalspiegel

in T€	Gezeichnetes Kapital			Rücklagen					
	Stückaktien	Eigene Anteile	Summe	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen				Summe
				nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	Konzernrücklage	
Stand am									
31.12.2017	78.265	-	78.265	65.578	46.109	187.114	83.210	80	382.091
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	4.138	-	29.808	-	2.872	36.818
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stand am									
31.12.2018	78.265	-	78.265	69.715	46.109	216.922	83.210	2.952	418.909

	Gewinnvortrag/Verlustvortrag	Konzernjahresüberschuss, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzerneigenkapital
				Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis	Summe
	32.645	-	493.001	1.053	494.054
	-32.645	-35	4.138	-	4.138
	-	41.216	41.216	197	41.413
	-	41.181	538.355	1.250	539.605

Konzernanhang des Jahresabschlusses 2018

A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

Die GESOBAU AG, Berlin (im Folgenden GESOBAU oder Konzern) hat ihren Sitz in 13439 Berlin, Wilhelmsruher Damm 142. Die GESOBAU ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Nummer HRB 396 B registriert und bildet den größten Konsolidierungskreis.

Der Konzernabschluss der GESOBAU für das Geschäftsjahr 2018 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter freiwilliger Berücksichtigung der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015 und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

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

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der GESOBAU die folgenden Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

	Anteil am Kapital
aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin (im Folgenden aktiva)	100,00 %
GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin (im Folgenden GESOBAU Wohnen)	94,90 %
berlinwohnen Hausmeister GmbH, Berlin (im Folgenden bw Hausmeister)	100,00 %
berlinwohnen Messdienste GmbH, Berlin (im Folgenden bw Messdienste)	100,00 %
GESOBAU Geschäftsführung GmbH, Berlin (im Folgenden GESOBAU Geschäftsführung)	100,00 %

Die GESOBAU Wohnen wird vollkonsolidiert, da die GESOBAU über die GESOBAU Geschäftsführung einen beherrschenden Einfluss auf sie ausübt. Auch ist die GESOBAU an der GESOBAU Wohnen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mehrheitlich beteiligt, da bei der Kommanditistin GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH eine Gesellschaftervereinbarung zur disquotalen Gewinnverteilung vorliegt, nach der der GESOBAU die Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit der Beteiligung an der GESOBAU Wohnen zu 94,9 % zustehen.

Der 31. Dezember ist der gemeinsame Bilanzstichtag aller einbezogenen Unternehmen.

Aufgrund der gemeinsamen Führung mit der degewo Aktiengesellschaft, Berlin, wird das folgende Unternehmen im Wege der quotalen Konsolidierung (§ 310 Abs. 1 HGB) in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital
GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin	
(im Folgenden GEDE Wohnen)	47,45 %

Aufgrund der gemeinsamen Führung mit der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin, wird das folgende Unternehmen im Wege der quotalen Konsolidierung (§ 310 Abs. 1 HGB) in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	
(im Folgenden Entwicklungsgesellschaft)	50,00 %

Angabe der Gesamtsummen, die aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen resultieren:

in T€	Entwicklungsgesellschaft nach Konsolidierung	GEDE Wohnen nach Konsolidierung
Langfristiges Vermögen	6.612	-
Kurzfristiges Vermögen	831	53
Kurzfristige Schulden	12	46
Erträge	14	122
Aufwendungen	21	189
Finanzmittelfonds	819	53

Der KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG, Berlin wurde gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Die GESOBAU hält als Mutterunternehmen 88,31 % an der Fondsgesellschaft. Der KapHag-Fonds 49 befindet sich im Geschäftsjahr 2018 im geordneten Liquidationsverfahren.

B. Erläuterungen zu den Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Konsolidierungsmethoden

Bei der Kapitalkonsolidierung wurde die Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB angewendet. Danach werden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögensgegenstände und Verpflichtungen der erworbenen Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen. Die Erstkonsolidierung aller zu konsolidierenden Gesellschaften erfolgte zum 01. Januar 2017.

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung (16,1 Mio. €) resultiert aus der Verrechnung der Wertansätze der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen, mit dem auf diese Anteile entfallenen Betrag des Neubewerteten Eigenkapitals (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB). Dieser passive Unterschiedsbetrag wird gemäß DRS 23 Tz. 147 (b) über die gewichtete, durchschnittliche Restnutzungsdauer der betroffenen abnutzbaren Vermögenswerte als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden gemäß § 303 HGB alle Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten zwischen den einbezogenen Unternehmen verrechnet.

Im Rahmen der Zwischenergebniseliminierung gemäß § 304 HGB wurden konzerninterne Buchgewinne und -verluste eliminiert.

Im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurden gemäß § 305 HGB die konzerninternen Liefer- und Leistungsbeziehungen zwischen den Konzerngesellschaften eliminiert.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzernabschluss sind die Vermögensgegenstände und Schulden gemäß den §§ 300, 308 HGB nach dem Recht der Muttergesellschaft, der GESOBAU, bilanziert und mit einheitlichen Bewertungsmethoden bewertet worden.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungsbeziehungsweise Herstellungskosten abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibungen bewertet. Die Aktivierung von Modernisierungskosten bei durchgreifenden Maßnahmen an Wohngebäuden erfolgt in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften und die Stellungnahme des wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des Institutes der Wirtschaftsprüfer IDW RS IFA 1. Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten einen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 2,3 Mio. €, der sich im Zug der Kapitalkonsolidierung nach § 301 HGB ergeben hat. Dieser wird über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben, welcher aufgrund der voraussichtlichen Bestandsdauer des Unternehmens geschätzt wurde.

Zu den Herstellungskosten gehören die Materialkosten, die Fertigungskosten und die Sonderkosten der Fertigung sowie angemessene Teile der Materialgemeinkosten, der Fertigungsgemeinkosten und des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit dieser durch die Fertigung veranlasst ist. Kosten der allgemeinen Verwaltung, Aufwendungen für soziale Einrichtungen, für freiwillige soziale Leistungen und für die betriebliche Altersversorgung werden in die Herstellungskosten einbezogen. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten die eigenen Leistungen, die im Zusammenhang mit der Montage von Messtechnik zwischen den Konzernunternehmen angefallen sind.

Die Abschreibungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten werden mit 2,0 % p. a. beziehungsweise 2,5 % p. a. planmäßig linear vorgenommen.

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

Bei Betriebseinrichtungen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung linear entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten \leq 800,00 € netto) werden im Anschaffungsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Bei der Bemessung der Abschreibung für das Jahr der Entstehung von nachträglichen Herstellungskosten werden diese so berücksichtigt, als wären sie zu Beginn des Jahres aufgewendet worden.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen, sofern zum Abschlussstichtag eine voraussichtlich dauernde Wertminderung zu erkennen war. Zuschreibungen im Anlagevermögen werden aufgrund § 253 Abs. 5 HGB vorgenommen, wenn die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen.

Finanzanlagen

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

Grundstücke ohne Bauten

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten bewertet und gemäß § 253 Abs. 4 HGB um notwendige Wertberichtigungen gemindert.

Unfertige Leistungen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die **flüssigen Mittel** sind zu Nominalwerten bilanziert.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Für die Berechnung der latenten Steuern wird das Temporary-Konzept angewendet. Temporäre Differenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen bei Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen aufgrund höherer steuerlicher Teilwerte, aus noch nicht genutzten körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen sowie aus Bewertungsunterschieden bei den Pensionsrückstellungen und den sonstigen Rückstellungen.

Der Berechnung wurde eine Körperschaftsteuerbelastung von 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt. Für die Unternehmen, die die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nicht in Anspruch nehmen, wurde eine Gewerbesteuerermesszahl von 3,5 % bei einem Hebesatz von 410 % verwendet. Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,175 % zugrunde gelegt.

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Bilanzposten werden in der folgenden Tabelle dargestellt und entstehen überwiegend bei der GESOBAU. Die latenten Steueransprüche aus Verlustvorträgen beziehen sich auf die bestehenden körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge der Muttergesellschaft in Höhe von 806,9 Mio. € und die gewerbsteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 586,2 Mio. €.

Insgesamt ergibt sich ein aktiver Saldo, welcher aufgrund des gemäß § 298 HGB i. V. m. § 274 Abs. 1 HGB bestehenden Aktivierungswahlrechts nicht bilanziert wird.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Verbindlichkeiten	0	0
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Grundstücke mit Wohnbauten	206.397	211.362
Sonstiges Sachanlagevermögen	16.052	18.263
Finanzanlagen	93	27
Umlaufvermögen	0	15
Rückstellungen	18.900	20.612
Verbindlichkeiten	121	121
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	211.802	213.990
Latente Steueransprüche netto	453.641	464.389

Die sich insgesamt ergebende zukünftige Steuerbelastung resultiert aus temporären Differenzen aufgrund der Aufdeckung stiller Reserven im Rahmen der Neubewertung der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände gemäß § 301 HGB. Die passiven latenten Steuern werden über die durchschnittliche Restnutzungsdauer ergebniswirksam aufgelöst. Die latenten Steuern wurden mit einem unternehmensindividuellen Steuersatz von 16,495 % bewertet.

Für die Bewertung latenter Steuern ist der zum Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen voraussichtlich geltende individuelle Steuersatz des Konzernunternehmens, bei dem sich die Differenzen voraussichtlich abbauen (GESOBAU Wohnen), zugrunde zu legen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthaltenen **Geldbeschaffungskosten** werden grundsätzlich entsprechend der Laufzeit der Zinsbindungsfrist der Darlehen aufgelöst. Bei Umschuldungen werden die noch vorhandenen Bestände abgeschrieben.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist zum Nominalwert ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen

Im Zuge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde § 253 HGB hinsichtlich der Bewertung der Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen geändert und der Zeitraum, über den der Durchschnittszins für die handelsrechtliche Abzinsung von Pensionsrückstellungen berechnet wird, von sieben auf zehn Jahre verlängert. Gemäß Art. 75 Abs. 6 EGHGB n. F. wurde die Neufassung des § 253 HGB erstmalig im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 angewendet. Daraus ergibt sich zum 31. Dezember 2018 ein Unterschiedsbetrag der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 134 T€. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB potentiell ausschüttungsgesperrt. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen die ausschüttungsgesperrten Beträge.

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

in %	31.12.2018	31.12.2017
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; $\bar{\omega}$ der letzten 7 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	2,32	2,80
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; $\bar{\omega}$ der letzten 10 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	3,21	3,68
Rententrend	1,75	1,75
Rechnungsmäßiges Renteneintrittsalter	65	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	R 18G	R 05G

Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Nach § 253 Abs. 2 HGB werden die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem durchschnittlichen, fristenkongruenten Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB wird von dem Beibehaltungswahlrecht für Aufwandsrückstellungen gemäß § 249 Abs. 2 HGB (a. F. bis 28. Mai 2009), welche vor dem 01. Januar 2010 gebildet wurden, Gebrauch gemacht.

Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Ein- bzw. Auszahlungen, die erst in späteren Perioden Erträge beziehungsweise Aufwendungen darstellen, werden über Rechnungsabgrenzungsposten erfasst.

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

Angaben zu Finanzderivaten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken besteht ein Zinsswapgeschäft mit einem Gesamtvolumen von 4,9 Mio. €, dem ein entsprechendes Grundgeschäft gegenübersteht, so dass eine Bewertungseinheit gebildet werden konnte. Der Umfang der gebildeten Bewertungseinheit erstreckt sich ausschließlich auf einen Micro Hedge. Hierbei wird das aus einem einzelnen Grundgeschäft resultierende Risiko unmittelbar durch genau ein zugeordnetes Sicherungsgeschäft abgesichert. Darüber hinaus bestehen Forwardswapgeschäfte über 326,1 Mio. € (Laufzeiten von 2020 bis 2039), die für die nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist geplante Prolongation von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten zur zukünftigen Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen wurden. Für diese Forwardswapgeschäfte wurden ebenfalls antizipative Bewertungseinheiten gebildet. Die aufzunehmenden variablen Darlehen (Grundgeschäfte) der antizipativen Bewertungseinheiten werden künftig so ausgestaltet, dass sie hinsichtlich der critical terms übereinstimmend mit den Sicherungsgeschäften lauten. Es ist davon auszugehen, dass die erwarteten und abgesicherten Grundgeschäfte zu den Anfangsdaten der Sicherungsinstrumente tatsächlich in der erwarteten Höhe abgeschlossen werden können. Derzeit sind keine Umstände bekannt, die zu einer anderweitigen Bilanzierung sowie Auflösung der Bewertungseinheiten veranlassen würden. Die Ermittlung des Marktwertes der Finanzderivate erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit der Instrumente auf Basis der „mark-to-market-Bewertung“ anhand marktüblicher Zinsen.

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

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

C. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

(1) Im Jahr 2018 betragen die Zugänge im **Sachanlagevermögen** 199,6 Mio. € (Vorjahr: 150,0 Mio. €). Davon betreffen 28,5 Mio. € (Vorjahr: 37,3 Mio. €) umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand der Gesellschaft. Für den Ankauf projektierte Neubauvorhaben hat die GESOBAU 13,8 Mio. € (Vorjahr: 33,8 Mio. €) investiert. Für eigene Neubaumaßnahmen wurden 105,6 Mio. € (Vorjahr: 65,3 Mio. €) aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4,8 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Zuschreibungen wurden entsprechend § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 12,2 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Sachanlagen notwendig.

(2) Unter den sonstigen **Ausleihungen** wird ein an die Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, ausgereichtes langfristiges, unverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis 2065 mit einem Barwert von 2,7 Mio. € ausgewiesen.

(3) Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 75,4 Mio. € (Vorjahr: 74,5 Mio. €) betreffen nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 87,4 Mio. € (Vorjahr: 86,0 Mio. €) gegenüber.

(4) Zum 31. Dezember 2018 bestehen **Forderungen** aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 in Höhe von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €). Davon haben 28,2 T€ (Vorjahr: 24,3 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 51,5 % (Vorjahr 72,9 %) wertberichtigt.

(5) Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden insbesondere Forderungen aus Steuererstattungen und aus Überzahlungen ausgewiesen. Es sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

(6) Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden gemäß § 298 Abs. 1 in Verbindung mit § 250 Abs. 3 HGB insbesondere aktivierte Disagien (0,4 Mio. €) sowie Bearbeitungsgebühren (0,4 Mio. €) ausgewiesen. Diese werden über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear abgeschrieben.

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

Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen. Die Struktur des Konzerneigenkapitals folgt der Struktur des Eigenkapitals der Muttergesellschaft GESOBAU.

(8) Die **Kapitalrücklage** resultiert im Wesentlichen aus der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken in den Ortsteilen Wedding und Wilmersdorf sowie aus Schwesternwohnanlagen durch den Gesellschafter. Für einen Teil der Bestände bestehen Rückkauflassungsvormerkungen zu Gunsten des Landes Berlin, sofern diese Grundstücke für einen öffentlichen Zweck in Anspruch genommen werden sollen; bei Schwesternwohnanlagen darüber hinaus, wenn diese überwiegend von Einrichtungen des Landes Berlin genutzt werden sollen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden aufgrund von Beschlüssen der außerordentlichen Hauptversammlungen vom 19. Dezember 2017 sowie vom 10. April 2018 durch den Gesellschafter vier Grundstücke mit einem Wert von 4,1 Mio. € in das Vermögen der Gesellschaft eingebracht.

(9) Die Entwicklung des **Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung** ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen (Angaben in T€).

Zugangsjahr	Nutzungsdauer	Betrag	erfolgswirksame Vereinnahmung	kumulierte erfolgswirksame Vereinnahmung	Saldo
	Jahre	31.12.2017	2018	31.12.2018	31.12.2018
2017	38,6	17.075	443	885	16.190
		17.075	443	885	16.190

Die aufgrund der unterschiedlichen Zeitpunkte der Entstehung des Mutter-Tochter-Verhältnisses (§ 290 Absatz 1 und 2 HGB) und der erstmaligen Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss entstandenen stillen Reserven und Lasten in Höhe von 21.557 T€ und die darauf entfallenden passiven latenten Steuern in Höhe von 3.556 T€, abzüglich des auf nicht beherrschende Anteile entfallenden Betrages von 927 T€, führen zu einer Erhöhung des neubewerteten zu konsolidierenden Eigenkapitals der GESOBAU Wohnen. Der dadurch entstandene passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung wird planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer von 38,6 Jahren der erworbenen, abnutzbaren Vermögensgegenstände erfolgswirksam aufgelöst.

Durch die Neubewertung entstehen technische Unterschiedsbeträge mit Eigenkapitalcharakter.

(10) Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** enthalten auch Beträge für Zusagen, die vor dem 01. Januar 1987 entstanden sind.

(11) Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €) in Anspruch genommen.

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

in T€	2018	2017
Ausstehende Rechnungslegung	15.083	10.544
Unterlassene Instandhaltungen	4.780	4.630
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.048	3.171
Sonstige Personalarückstellungen	2.307	2.262
Risiken aus Grundstücksgeschäften	1.743	1.724
Übrige	1.587	1.261
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	230	475
Gesamt	28.778	24.067

Die gesamten Rückstellungen betragen 92,3 Mio. €, davon haben 2,1 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

(13) Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betragen zum 31. Dezember 2018 insgesamt 1.292,8 Mio. € (Vorjahr: 1.182,1 Mio. €). Hiervon sind 1.271,7 Mio. € durch Grundpfandrechte und Landesbürgschaften besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben 1.071,9 Mio. € eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,15 % und 5,69 % (durchschnittlich 2,13 %).

Das Zinsrisiko in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist teilweise durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Das Volumen der abgesicherten Darlehen beträgt 332,5 Mio. €. Die gesicherten Zinssätze für die abgesicherten Grundgeschäfte liegen zwischen 1,74 % bis 5,22 % und beinhalten eine Zinsbindung für Zeiträume vom 30. Juni 2014 bis zum 30. März 2039.

Verbindlichkeitspiegel

Die Fälligkeitsstruktur stellt die Fristigkeit der Verbindlichkeiten dar:

in T€	mit einer Restlaufzeit von			
	Gesamt	bis zu einem Jahr	mehr als einem Jahr	mehr als fünf Jahren
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.292.785 (1.182.134)	73.370 (48.623)	1.219.415 (1.133.511)	1.071.899 (1.000.597)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	730 (0)	0 (0)	730 (0)	730 (0)
3. Erhaltene Anzahlungen	87.396 (86.000)	87.396 (86.000)		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.988 (4.960)	4.988 (4.960)		
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0 (1)	0 (1)		
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.675 (18.474)	16.764 (16.816)	1.911 (1.658)	104 (81)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	449 (423)	436 (423)	13 (0)	
	1.405.023 (1.291.992)	182.954 (156.822)	1.222.069 (1.135.169)	1.072.733 (1.000.678)

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(14) Der GESOBAU-Konzern erzielte **Umsatzerlöse** in Höhe von 279,4 Mio. € überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien und sonstigen Mieteinheiten (207,5 Mio. €; Vorjahr: 197,7 Mio. €). Die monatlichen Sollmieten für Wohnungen betragen im Jahr 2018 durchschnittlich 6,04 €/m² (Vorjahr: 5,84 €/m²). In den Umsatzerlösen werden unter anderem 76,9 Mio. € aus abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2017 sowie 1,6 Mio. € aus Durchleitungsentgelten für Kabelnetzanlagen ausgewiesen.

(15) Die **Bestandsveränderungen** beinhalten überwiegend noch nicht abgerechnete Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2018. Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2017 wirken bestandsmindernd.

(16) Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von 20,4 Mio. € (Vorjahr: 12,5 Mio. €) werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 6,8 Mio. € ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung (2,7 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (1,0 Mio. €), sonstige periodenfremde Erträge (2,4 Mio. €) und Erträge aus Zahlungseingängen für in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,6 Mio. €). Die periodenbezogenen sonstigen Erträge (13,6 Mio. €) betreffen vor allem Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 12,2 Mio. €.

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

(18) Unter den **Personalaufwendungen** werden die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung der Angestellten analog zu den Regelungen des öffentlichen Dienstes mit 1,2 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) ausgewiesen.

(19) Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige **Abschreibungen** in Höhe von 40,0 Mio. € (Vorjahr: 37,7 Mio. €) angefallen. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 4,8 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) wurden aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Darüber hinaus werden Abschreibungen aus der Kapitalkonsolidierung auf den gebildeten Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) ausgewiesen. Diese Abschreibungen erfolgen über einen Zeitraum von fünf Jahren.

(20) Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 12,8 Mio. € (Vorjahr: 12,4 Mio. €) beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1,3 Mio. €. Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sowie durch Zuführungen zu Rückstellungen beeinflusst. Darüber hinaus sind die Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.

(21) Im Posten **Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis** wird der im Jahresergebnis enthaltene, anderen Gesellschaftern zustehende Gewinn für einen Minderheitenanteil von 5,1 % ausgewiesen.

(22) Der **Bilanzgewinnvortrag** von 32,6 Mio. € betrifft mit 29,8 Mio. € die GESOBAU mit dem Jahresergebnis 2017, welches in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt wurde.

E. Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben, sowie die Herkunft und Verwendung der Zahlungsströme. Dabei werden die laufende Geschäftstätigkeit, die Investitionstätigkeit und die Finanzierungstätigkeit voneinander unterschieden. Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von 12,3 Mio. € (Vorjahr: 22,2 Mio. €) umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die liquiden Mittel enthielten 3,4 Mio. € (Vorjahr: 5,7 Mio. €) als Festgeld angelegte Guthaben. Die Festgeldguthaben sind in voller Höhe für geplante Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen und zugunsten der die Maßnahmen finanzierenden Banken verpfändet. Sie stehen deshalb nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft. Die zum Bilanzstichtag frei verfügbaren liquiden Mittel betragen somit 8,9 Mio. € (Vorjahr: 16,5 Mio. €).

Die Bestände des Finanzmittelfonds von quotal einbezogenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

in T€	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2018	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2017
GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin (GEDE Wohnen)	53	328
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	819	830

F. Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, wurde Ende der 1960er Jahre zur Finanzierung der Herstellung eines Fernheizverteilungsnetzes im Märkischen Viertel ein unverzinsliches Darlehen über 9,1 Mio. € mit einer Laufzeit bis 2065 gewährt. Gleichzeitig wurden ein Erbbaurechtsvertrag über Grundstücksflächen im Märkischen Viertel zwecks Errichtung eines Fernheizwerkes sowie ein Wärmelieferungsvertrag mit entsprechenden Laufzeiten abgeschlossen. Der Wärmelieferungsvertrag mit der Vattenfall Wärme Berlin AG wurde im Geschäftsjahr 2018 angepasst. Der Vertrag läuft nunmehr bis zum 31. Dezember 2028. Er verlängert sich jeweils um fünf Jahre, sofern der Vertrag nicht neun Monate vor Ablauf von einem der beiden Vertragspartner gekündigt wird. Die Zahlungen für Wärmelieferungen aus diesem Vertrag beliefen sich im Jahr 2018 auf 10,4 Mio. € (Vorjahr: 10,7 Mio. €). Die sich aus dem Vertrag ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden als Betriebskosten weiterverrechnet.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge im Rahmen der umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für den Neubau in Höhe von 14,2 Mio. € ist durch zugesagte Kredite abgedeckt.

G. Haftungsverhältnisse

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2018 30,0 Mio. € (Vorjahr: 27,8 Mio. €) und wurden, vom übrigen Vermögen getrennt, bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

H. Sonstige Angaben

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2018 an die GESOBAU und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für

- a) Abschlussprüfungsleistungen 142,2 T€ und für
- b) andere Bestätigungsleistungen 12,3 T€.

Die GESOBAU bedient sich zur Erfüllung ihrer Zusage auf Alters- und Hinterbliebenenversorgung der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) als Zusatzversorgungskasse. Die VBL, als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, gewährt den Arbeitnehmern der beteiligten Arbeitgeber im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung gegen Zahlung einer Umlage durch die GESOBAU. Darüber hinaus zahlt die GESOBAU ein Sanierungsgeld, um den zusätzlichen Mittelbedarf der VBL zur Finanzierung der vor dem 01. Januar 2002 begründeten Ansprüche abzudecken. Die Sanierungsgelder sind Bestandteil der Umlagenfinanzierung und werden deshalb in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, für das sie erhoben werden. Aufgrund des Einschaltens einer Zusatzversorgungskasse als externen Träger besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung, für die das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB gilt. Die Höhe einer möglichen Subsidiärhaftung der GESOBAU ist gegenwärtig nicht verlässlich ermittelbar. Der derzeitige Umlagensatz West beträgt 6,45 % bei einer Summe der umlagepflichtigen Gehälter von 7,9 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2018 wurde kein Sanierungsentgelt gezahlt.

Organe der Gesellschaft

Vorstand

Mitglieder des Vorstandes

Jörg Franzen, Kaufmann

Erste Bestellung ab dem 15. Februar 2006

Bestellt bis zum 14. Februar 2024

Vorsitzender des Vorstandes

Christian Wilkens, Kaufmann

Erste Bestellung ab dem 01. August 2008

Bestellt bis zum 31. Juli 2024

Mitglied des Vorstandes

Bezüge

Die Bezüge des Vorstandes beliefen sich im Berichtszeitraum auf 608,3 T€ (Vorjahr: 562,2 T€).

in T€	Jörg Franzen	Christian Wilkens
Grundvergütung	190,0	170,0
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2017	75,0	75,0
Leistungen der Altersversorgung	28,5	25,5
Geldwerter Vorteil aus Kfz-Nutzung	11,2	9,8
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0,2	0,2
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	11,8	11,1
Summe	316,7	291,6

An frühere Vorstandsmitglieder beziehungsweise deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 248,3 T€ (Vorjahr: 264,2 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 307,7 T€ (Vorjahr: 221,3 T€) inklusive Zinsanteil zugeführt. Sie betragen zum 31. Dezember 2018 2.241 T€ (Vorjahr: 2.169 T€).

Mitgliedern des Vorstandes beziehungsweise deren Angehörigen wurden keine Darlehen eingeräumt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates

Gisela von der Aue

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Thomas Brand

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 26. Juni 2003

Leitender Senatsrat bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

Dieter Cordes

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015

Birgit Galley

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010

Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

seit dem 18. Juni 2015

Geschäftsführerin der Forensic Management GmbH, Berlin

Weitere Aufsichtsratsmandate:

Vorsitzende des Aufsichtsrates

der nordlicht Wohnungsgenossenschaft eG,

Vorsitzende des Aufsichtsrates

der horizont Wohnungsgenossenschaft eG

Christian Kluge

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015

Kaufmännischer Angestellter, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrates

der Märkischen Baugenossenschaft e.G.

Dr. Heike Külper

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 01. Februar 2017

Mitglied des Mieterrates der GESOBAU AG

Oliver Rohbeck

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015

Referatsleiter bei der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

Anja Scholze

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 14. März 2007

Kaufmännische Angestellte, Berlin

Ramona Senier

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 23. Mai 2005

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende

seit dem 18. Juni 2015

Kaufmännische Angestellte, Berlin

Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten 49,5 T€ (Vorjahr: 50,9 T€) an festen Vergütungen, die sich wie folgt aufgliedern:

in €	
Gisela von der Aue	7.500,00
Birgit Galley	6.693,75
Thomas Brand	6.375,00
Ramona Senier	5.625,00
Christian Kluge	5.355,00
Anja Scholze	4.500,00
Dieter Cordes	4.500,00
Oliver Rohbeck	4.500,00
Dr. Heike Külper	4.500,00

Gesellschafter

Das Land Berlin hält 100 % der Kapitalanteile an der GESOBAU AG.

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten

Der GESOBAU-Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 376 Mitarbeiter (Vorjahr: 374 Mitarbeiter) (ohne Vorstandsmitglieder und Aushilfen).

	2018	2017
Vorstand	2	2
Angestellte	288	283
- Prokuristen	5	5
- kaufm. und technische Angestellte	283	278
Gewerbliche Arbeitnehmer	55	56
- Hauswarte/Hausmeister	55	56
Aushilfen	12	13
Auszubildende	33	35
Jahresdurchschnitt	399	389

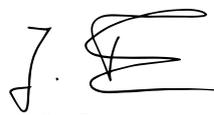
Offenlegung

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

Nachtragsbericht

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

Berlin, 21. Februar 2019



Jörg Franzen



Christian Wilkens

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GESOBAU AG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GESOBAU AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GESOBAU AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigegefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigegefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben

unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 21. Februar 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

GESOBAU-Mehrjahresübersicht

zum 31.12. nach HGB		2018	2017
Vermögenslage			
Anlagevermögen	Mio. €	1.965,48	1.799,17
Umlaufvermögen	Mio. €	96,68	104,84
davon liquide Mittel	Mio. €	12,26	22,16
Sonstige Aktiva	Mio. €	0,92	1,20
Eigenkapital	Mio. €	539,60	494,05
Rückstellungen	Mio. €	92,26	90,48
Verbindlichkeiten	Mio. €	1.405,02	1.291,99
Sonstige Passiva	Mio. €	26,20	28,69
Bilanzsumme	Mio. €	2.063,08	1.905,21
Eigenkapitalquote ¹	%	26,16	25,93
Anlagendeckung II ²	%	89,63	90,55
Verschuldungsgrad ³	%	282,34	285,63
Anlagenintensität ⁴	%	95,27	94,43
Finanzlage			
Abschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	45,59	39,30
davon planmäßig	Mio. €	40,79	38,50
davon außerplanmäßig	Mio. €	4,79	0,80
Zuschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	12,16	0,00
Ertragslage			
Umsatzerlöse	Mio. €	279,39	269,69
Vermietung	Mio. €	277,28	267,42
in % vom Umsatz		99,24	99,16
Veräußerung	Mio. €	0,00	0,12
in % vom Umsatz		0,00	0,05
Sonstige Umsatzerlöse	Mio. €	2,11	2,14
in % vom Umsatz		0,76	0,79
Gesamtleistung ⁵	Mio. €	280,51	269,12
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	Mio. €	65,44	65,65
EBIT	Mio. €	72,60	63,00
in % von der Gesamtleistung		25,88	23,41
Bilanzgewinn	Mio. €	41,18	32,64
in % vom Umsatz		14,74	12,10
Bestandszahlen			
Eigene Wohneinheiten per 31.12.	Anzahl	41.933	41.269
Eigene Gewerbeeinheiten per 31.12.	Anzahl	712	653
Fläche Wohnungen per 31.12.	m ²	2.732.082	2.686.263
Fläche Gewerbe per 31.12.	m ²	104.975	90.121
Mieterlöse Wohnungen p. a.	Mio. €	195,80	187,60
Mieterlöse Gewerbe p. a.	Mio. €	7,92	6,76
Durchschnittliche Mieterlöse pro m ² Wohnfläche	€	6,04	5,84
Sonstige Mieteinnahmen	Mio. €	3,78	3,32
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	Mio. €	8,25	8,03
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	%	3,98	4,06
Mitarbeiter			
Anzahl Mitarbeiter gesamt per 31.12. (Köpfe ⁶)		399	400
Personalaufwand	Mio. €	22,87	21,91
Personalaufwandsquote ⁷	%	11,07	11,14

¹ Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme

² Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital im Verhältnis zum Anlagevermögen (ohne langfr. Rückstellungen)

³ Fremdkapital im Verhältnis zum Eigenkapital

⁴ Anlagevermögen im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtkapital

⁵ Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen

⁶ inkl. geringfügig Beschäftigte und Praktikanten

⁷ Personalaufwand (ohne umlagefähige Personalkosten) im Verhältnis zur Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen und 1/3 Aufwendungszuschüssen

Impressum

Herausgeber

GESOBAU AG
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin

T. 030 4073-0
F. 030 4073-1358

www.gesobau.de
info@gesobau.de

Konzeption und Gestaltung

heureka GmbH, Essen

Druck

WOESTE DRUCK + VERLAG GmbH & Co. KG, Essen

Fotografie & Bild

Michael Gernhuber, Essen

Ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im Bericht auf die gleichzeitige Verwendung der männlichen und weiblichen Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten selbstverständlich für alle Geschlechter.

