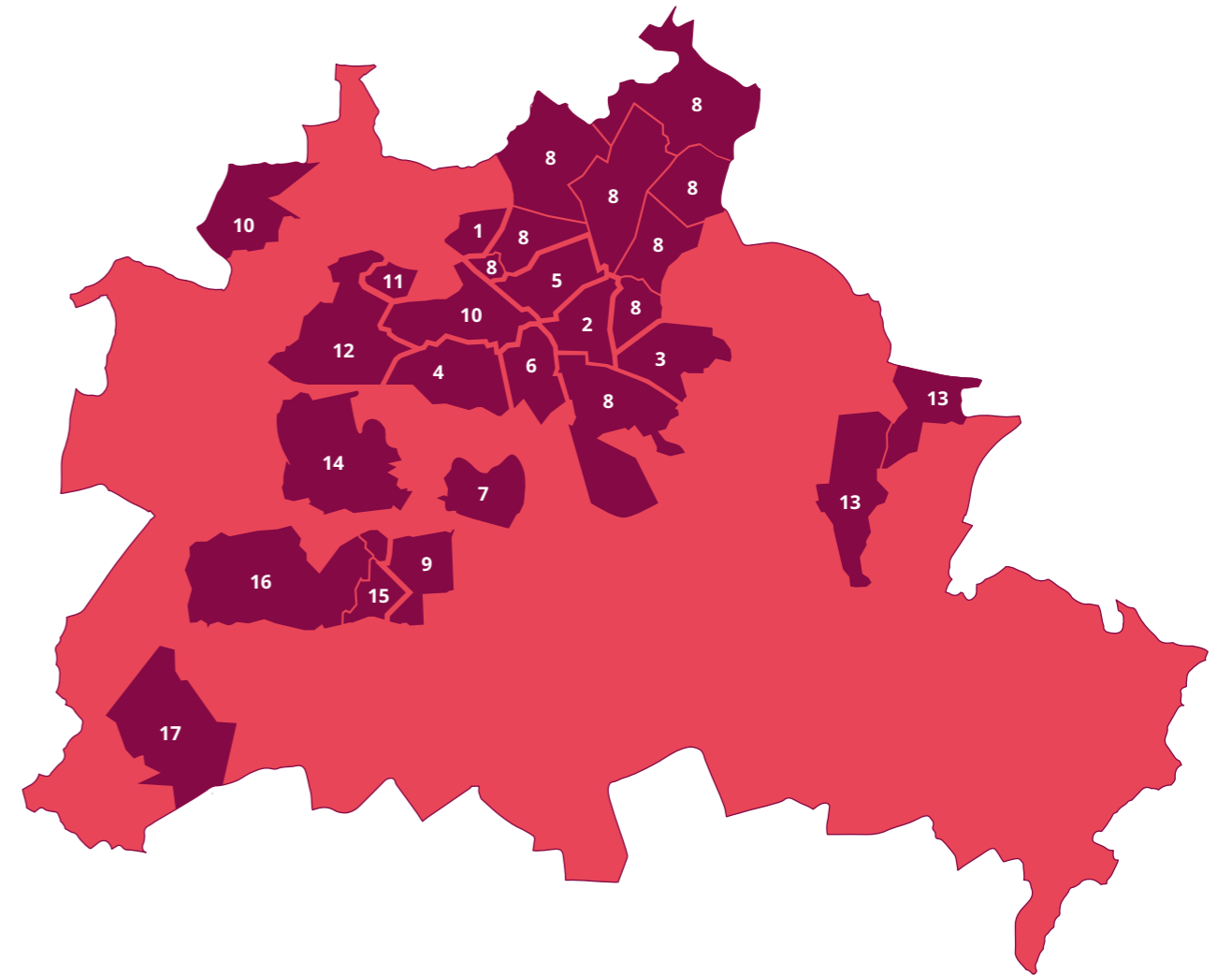


GEMEINSAM.  
VIELFÄLTIG.  
→ LEBENSWERT.

GESCHÄFTSBERICHT 2022



## Mieteinheiten nach Ortsteilen



1 Märkisches Viertel <b>23.082</b>	7 Tiergarten, Hansaviertel <b>112</b>	12 Tegel <b>813</b>
2 Pankow <b>9.108</b>	8 Blankenburg, Blankenfelde, Buch, Franz. Buchholz, Heinersdorf, Karow, Rosenthal, Wilhelmsruh, Prenzlauer Berg <b>2.746</b>	13 Biesdorf, Hellersdorf <b>3.670</b>
3 Weißensee <b>7.465</b>	9 Wilmersdorf <b>1.494</b>	14 Charlottenburg <b>683</b>
4 Wedding <b>5.548</b>	10 Reinickendorf, Heiligensee <b>889</b>	15 Halensee, Schmargendorf <b>99</b>
5 Niederschönhausen <b>2.367</b>	11 Borsigwalde <b>841</b>	16 Grunewald <b>99</b>
6 Gesundbrunnen <b>2.014</b>		17 Zehlendorf <b>16</b>



## Die GESOBAU im Profil

Als städtisches Wohnungsbauunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in 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 rund 52.000 Wohnungen anwachsen wird. Derzeit bewirtschaftet das landeseigene Unternehmen mit Tochtergesellschaften einen Bestand von rund 46.000 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Die GESOBAU agiert dabei verantwortungsvoll und wirtschaftlich nachhaltig.

DER GESOBAU-KONZERN AUF EINEN BLICK		2022	2021	2020	2019
Umsatzerlöse	Mio. €	332,9	316,8	304,8	290,5
Verwaltete eigene Einheiten gesamt	Anzahl	61.045	59.063	57.270	53.884
EBITDA	Mio. €	116,5	111,2	105,0	91,4
Bilanzgewinn	Mio. €	20,7	41,6	22,3	20,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	136,8	159,3	136,7	124,0
Anlagevermögen	Mio. €	2.869,7	2.702,9	2.395,7	2.140,2
Eigenkapital	Mio. €	663,0	637,7	591,1	561,3
Eigenkapitalquote	in %	21,9	22,5	23,2	25,0
Bilanzsumme	Mio. €	3.024,8	2.833,2	2.550,3	2.249,6
Mitarbeiter*innen zum 31. Dezember *	Anzahl	498	488	453	407

\* alle Mitarbeiter\*innen inkl. Vorstand und Aushilfen

# Inhalt

<b>Interview mit der Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dem Vorstand</b> .....	<b>02</b>
<b>Gemeinsam. Vielfältig. Lebenswert.</b> .....	<b>06</b>
<b>Unser Jahr 2022</b> .....	<b>18</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	<b>24</b>
Gremien des Aufsichtsrates .....	29
<b>Zusammengefasster Lagebericht</b> .....	<b>30</b>
Grundlagen des Konzerns .....	30
Wirtschaftsbericht .....	37
Prognose und Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie .....	54
<b>Corporate Governance Kodex</b> .....	<b>56</b>
<b>Konzernabschluss</b> .....	<b>58</b>
Konzernbilanz .....	58
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	60
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	61
Konzern-Anlagenspiegel .....	62
Konzern-Eigenkapitalspiegel .....	64
Konzernanhang .....	66
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b> .....	<b>83</b>
<b>Mehrjahresübersicht</b> .....	<b>87</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>88</b>



**Jörg Franzen**  
Vorstandsvorsitzender

**Birgit Galley**  
Vorsitzende des Aufsichtsrates

**Christian Wilkens**  
Vorstand

## → Gemeinsam. Vielfältig. Lebenswert.

**Quartiere werden erst lebendig durch die Menschen, die gern dort zu Hause sind. Dieses Zuhause bietet die GESOBAU für mehr als 100.000 Berliner\*innen – und jedes Jahr kommen durch neu geschaffenen Wohnraum weitere Bewohner\*innen dazu. Wie ist es der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft gelungen, auch in einem herausfordernden Jahr 2022 vielfältige und lebenswerte Wohnorte zu gestalten? Darüber sprechen die Vorsitzende des Aufsichtsrates Birgit Galley sowie der Vorstandsvorsitzende Jörg Franzen und Vorstandsmitglied Christian Wilkens.**

**„Gemeinsam. Vielfältig. Lebenswert.“ – so lautet der Titel Ihres aktuellen Geschäftsberichts. Wie schafft es die GESOBAU, diesen Dreiklang in den Quartieren harmonisch miteinander zu verbinden?**

**Jörg Franzen:** Der Gedanke, der über diesem Dreiklang steht, ist folgender: Ein bezeichnendes Merkmal Berlins sind die gemischten Quartiere – die berühmte „Berliner Mischung“ mit Menschen aus mehr als 190 Nationen, Menschen jeden Alters, mit verschiedenen gesellschaftlichen Hintergründen und ganz persönlichen Bedürfnissen. Mit bezahlbarem Wohnraum und sozialem Engagement sorgt die GESOBAU dafür, dass die bunten Kieze erhalten bleiben und die Berliner\*innen dort leben können, wo sie sich wohlfühlen. Unser Anspruch ist es, gemeinsam für alle ein modernes, lebenswertes und vitales Umfeld zu schaffen, das gleichzeitig gute Nachbarschaften fördert. Erst so wird aus einem Wohnort ein Zuhause.

**Christian Wilkens:** Die GESOBAU gestaltet die Außenbereiche in ihrem Bestand im Märkischen Viertel, der größten Niedrigenergiesiedlung Deutschlands, seit 2020 neu. Ziel dieser Neugestaltung ist es, lebenswerte Außenbereiche zu entwickeln. Rund 30 Millionen Euro investierten wir dabei in die Entseelung von Flächen, klimagerechte Grünanlagen und Blühwiesen, Spielplätze, Sport- und Bewegungsangebote für alle Altersklassen sowie neue Radwege. Viel Raum also für Spiel, Spaß und Erholung, in dem gleichzeitig die Weitläufig- und Großzügigkeit der Flächen erhalten bleibt. Die umfangreiche Modernisierung und Aufwertung der Außenanlagen ist für uns ein wichtiger Baustein, wenn es um die nachhaltige Weiterentwicklung des gesamten Quartiers geht. Dafür hat die GESOBAU Ende 2022 den Sonderpreis in der Kategorie „Entwicklung“ beim Real Estate Social Impact Investing Award des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) erhalten.

**Birgit Galley:** Soziales Engagement hat bei der GESOBAU einen hohen Stellenwert. Mit dem Projekt „GESOBAU-Bücherbox“ konnten wir das gemeinsame Miteinander in unseren Kiezen fördern: Pünktlich zum Welttag des Buches am 23. April 2022 hat die GESOBAU an insgesamt fünf Standorten in ihren Beständen sogenannte Bücherboxen eingeweiht: im Märkischen

Viertel, in Borsigwalde, Wilmersdorf, Pankow und Weißensee. Dazu wurden ehemalige Telefonzellen der Telekom erworben und entsprechend umgebaut. Nun können Anwohner\*innen dort kostenlos Bücher aller Art tauschen. Die öffentlichen Bücher-schränke fördern die Lust am Lesen und wurden überall so aufgestellt, dass sie zum kurzen Verweilen einladen. Sie schaffen spontane Begegnungen innerhalb der Nachbarschaft, fördern den Austausch und die Gemeinsamkeit und machen daneben deutlich, wie Nachhaltigkeit praktisch gelebt werden kann. Ein Netz aus engagierten Mieter\*innen, Mieterbeiräten und teilweise auch Kooperationspartnern kümmert sich darum, dass die Bücherboxen sachgerecht genutzt werden und aufgeräumt bleiben.



**Was hat die GESOBAU als wichtiger und verlässlicher Partner Berlins im Jahr 2022 erreicht, um den hiesigen Wohnungsmarkt zu entspannen und für möglichst viele Menschen ein bezahlbares und lebenswertes Zuhause bereitzustellen?**

**Jörg Franzen:** Die GESOBAU hat trotz schwieriger Bedingungen auch im vergangenen Jahr große Erfolge für ein wachsendes und nachhaltiges Berlin erzielt. Wir haben hohe Summen investiert und viele Wohnungen in den Quartieren neu gebaut, gleichzeitig aber auch unseren Bestand weiter modernisiert und die CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Wohnungen reduziert. Das zeigt deutlich, dass Wohnungsneubau sehr wohl Hand in Hand gehen kann mit einem klimagerechten Umbau der Stadt und der Erhaltung sowie Schaffung lebenswerter Quartiere.



Konkret haben wir 1.150 neue Mietwohnungen errichtet. Zudem befinden sich derzeit rund 1.788 Wohnungen in der Neubaudurchführung. Eines dieser großen Neubauprojekte liegt im Bezirk Pankow. Hier haben wir im Sommer 2022 den Grundstein für 14 neue Wohnhäuser mit insgesamt 424 Mietwohnungen gelegt. Bis Mitte 2024 entsteht dort ein neues urbanes Quartier in einer attraktiven und gut angebundenen Innenstadtlage, das den Schwerpunkt auf generationenübergreifendes Wohnen legt. Die Servicewohnungen für ältere Menschen und Pflege-Wohngemeinschaften werden dabei genauso ihre Bewohner\*innen finden wie die Wohnungen für junge Familien, denn auch eine Kita wird hier integriert sein.

**Birgit Galley:** Die GESOBAU ist ein verlässlicher und wichtiger Partner für die Errichtung von neuem Wohnraum in Berlin. Als kommunales Unternehmen behält sie bei allem, was uns die aktuellen Herausforderungen abverlangen, immer auch das große Ganze im Blick: bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung, messbaren Klimaschutz, nachbarschaftliche Kieze und soziale Verantwortung. Bei der Quartiersentwicklung werden auch Nachbarschaft und Mieter\*innen miteinbezogen – ob in Form von Partizipationsverfahren, durch Mitbestimmung in Mieterbeiräten oder im Mieterrat. Gegenseitiger Meinungs- und Erfahrungsaustausch bereichert Prozesse und Projekte. So wird die Identifikation mit dem Quartier gestärkt und die Lebensqualität erhöht.

**Christian Wilkens:** Als eine der sechs landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften sorgt die GESOBAU für bezahlbare Mieten besonders für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen. Dem zugrunde liegt eine auf Ausgleich bedachte soziale Mieten- und Wohnungspolitik, mit der wir zu einer mietpreisdämpfenden Wirkung am Berliner Mietenmarkt beitragen. Das zeigen etwa unsere moderaten Wiedervermietungsrenten, die weit unter dem allgemeinen Marktdurchschnitt liegen, und auch im Bestand sind die Mietpreise der Landeseigenen geringer als der Mietspiegeldurchschnitt. Damit trägt die GESOBAU wesentlich dazu bei, die Berliner Mischung und damit lebendige und bunte Quartiere zu erhalten.

### **Das Quartier Stadtgut Hellersdorf zählt zu den größten zusammenhängenden Quartiersentwicklungen in der Landeshauptstadt. Der Großteil der Wohnungen ist im Jahr 2022 fertiggestellt worden, und im Frühjahr 2023 wird der Wohnungsneubau abgeschlossen sein. Was zeichnet dieses Neubauprojekt der GESOBAU aus?**

**Jörg Franzen:** Stadtentwicklung, Wohnungsneubau, Verkehr, Energie, Klimaschutz, soziales Miteinander – ebenso ganzheitlich wie nachhaltig geplante Stadtquartiere tragen dazu bei, die großen Herausforderungen unserer Zeit besser zu lösen. Das neue Quartier Stadtgut Hellersdorf ist dafür ein gelungenes Beispiel: Im bisher größten zusammenhängenden Neubauvorhaben der GESOBAU bauen wir rund 1.500 moderne Wohnungen rund um das denkmalgeschützte Stadtgut Hellersdorf. Das Quartier bietet vielen Menschen zu sozialverträglichen Mieten Wohn- und Lebensraum – hier sind Senior\*innen zu Hause, ebenso wie Familien, Alleinstehende, Studierende oder Menschen mit Fluchterfahrung. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch Nachbarschaftsgärten, Grün- und Freizeitflächen sowie Gemeinschafts- und Gewerbebereiche.

**Christian Wilkens:** Das Quartier Stadtgut Hellersdorf zeichnet sich besonders dadurch aus, dass die komplette Wärmeversorgung klimaneutral ist und wir hier das Konzept einer nachhaltigen Mobilität umsetzen. Mit Sharing-Angeboten, zwei Quartiersgaragen und einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität fördern wir ein zukunftsfähiges und verkehrssarmes Wohnquartier. Im Sommer 2022 eröffneten wir die erste Mobilitätsstation sowie mehrere Mobilitätspunkte mit verschiedenen umweltfreundlichen Sharing-Angeboten. In Zusammenarbeit mit Jelbi, einem Angebot der BVG, brachten wir damit erstmals alternative und komfortable Mobilitätsangebote nach Hellersdorf, also bis an die Stadtgrenze. Damit erreicht die Mobilitätswende auch die Außenbezirke.

**Birgit Galley:** Berlin braucht dringend mehr bezahlbaren Wohnraum. Ein zentraler Baustein ist dabei die Entwicklung neuer zeitgemäßer Quartiere – mit



sozialen Angeboten, Erholungsorten sowie zukunftsfähigen Mobilitätskonzepten. Das Quartier Stadtgut Hellersdorf wird sich zu einem lebenswerten Viertel entwickeln. Es ist eines von aktuell 16 neuen Stadtquartieren, die in den nächsten Jahren in Berlin errichtet werden.

### **Die aktuell extremen Rahmenbedingungen verschärfen die angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt zusätzlich. Wie geht die GESOBAU mit diesen enormen Herausforderungen um, und wie unterstützen Sie Ihre Mieter\*innen angesichts der hohen Energiepreise?**

**Christian Wilkens:** 2022 war für uns alle ein herausforderndes Jahr – insbesondere wegen der gravierenden Auswirkungen des Krieges in der Ukraine. Wir unterstützen unsere Mieter\*innen deshalb im schwieriger gewordenen Alltag und sensibilisieren sie gleichzeitig, Energie zu sparen. Das bedeutet konkret: zum einen keine Mieterhöhungen und keine Kündigungen aufgrund von Zahlungsrückständen infolge gestiegener Energiekosten bis Ende 2023. Zum anderen haben wir Info-Broschüren und entsprechende Videos erstellt sowie Tipps auf der GESOBAU-Website und unseren Social-Media-Kanälen platziert, die unseren Mieter\*innen helfen, Energie und damit Geld zu sparen. Soweit wir es beeinflussen können, sparen

wir zudem Energie in dem von uns selbst genutzten Bürogebäude. Wir haben unseren Energieverbrauch immer im Blick und identifizieren regelmäßig Einspar- sowie Effizienzpotenziale.

**Jörg Franzen:** Angesichts der aktuell enormen Baukosten- und Energiepreissteigerungen bleiben die Herausforderungen sehr groß. Verschärft wird diese Situation durch Engpässe bei Fachkräften und Baumaterial, steigende Finanzierungskosten und knappes Bauland – in Summe sind das alles Steine auf dem Weg zu einem entspannten Wohnungsmarkt. Mit diesen Schwierigkeiten adäquat umzugehen, ist eine wesentliche Aufgabe des im Juni 2022 abgeschlossenen „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“. Zur Wahrheit gehört aber auch, dass wir neue Projekte genau auf den Prüfstand stellen müssen, um sie wirtschaftlich abbilden zu können. Als städtische Wohnungsbaugesellschaft steht die GESOBAU trotz aller Herausforderungen zu ihrem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für Berlin zu schaffen. Auch unter den sich verändernden Rahmenbedingungen wollen wir dieser Verantwortung nachkommen und unseren Bestand gleichermaßen erweitern und modernisieren. Senat, Bezirke und Wohnungswirtschaft müssen Hand in Hand unermüdlich daran arbeiten, dass das gelingt.



Das Quartier verzahnt  
Wohnen, Leben und  
Arbeiten auf intelligente  
Weise



## Wir planen mit Weitblick und Verant- wortung

Sie zählt zu den großen Quartiersentwicklungen in der Landeshauptstadt und soll dazu beitragen, die herausfordernde Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu entspannen: Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf nahe der brandenburgischen Grenze errichtet die GESOBAU auf insgesamt sieben Baufeldern mit einer Gesamtfläche von rund 135.000 m<sup>2</sup> ihr bisher größtes zusammenhängendes Neubauprojekt: das Quartier Stadtgut Hellersdorf.

Es wird Wohnen, Kultur- und Bildungsangebote sowie Gewerbe und Gastronomie in harmonischer Wechselwirkung vereinen. Im gesamten Entwicklungsgebiet werden zudem verschiedene Grün- und Freiflächen geschaffen. Hinzu kommt ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept, das die Lebensqualität in vielerlei Hinsicht erhöht. Das Zentrum der Entwicklung bildet das namensgebende historische Stadtgut Hellersdorf mit seinem in Teilen denkmalgeschützten Gebäudebestand. Die ersten Wohnungen wurden bereits im Sommer 2021 fertiggestellt. 2023 wird der Wohnungsneubau abgeschlossen sein.

Ein Drittel der rund 1.500 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen wird als geförderter Wohnraum angeboten. Das Quartier Stadtgut Hellersdorf bietet Platz für jede Generation und verschiedene Lebensformen: für Familien mit Kindern, alleinstehende Personen, Studierende, Senior\*innen oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen. Mindestens 50 % aller Wohnungen sind barrierefrei.



Das Stadtgut Hellersdorf hat eine lange Geschichte. An diesem Ort schafft die GESOBAU eine Verbindung von alter, denkmalgeschützter Substanz und modernem Wohnungsbau.



## Wir beteiligen die interessierte Öffentlichkeit aktiv



Die Weiterentwicklung des Stadtgutes Hellersdorf ist eine große Aufgabe, in die GESOBAU alle beteiligten Interessen- und Anspruchsgruppen vor Ort frühzeitig in einem partizipativen Prozess einbezogen hat. Für uns ist das Thema Partizipation im Wohnungsneubau eine wichtige Maßnahme – sie schafft Dialog und Transparenz. Die Vielfalt an Perspektiven bereichert Entwicklungen, weil Wissen und unterschiedliche Erfahrungen zusammengetragen werden.

Die Grundlage für den aktiven gemeinsamen Austausch bildeten zwei vom Bezirk erarbeitete Bebauungspläne. In der Zeit der Offenlage hatten interessierte Anwohner\*innen die Möglichkeit, sich die Planung erläutern zu lassen und Anregungen, Bedenken oder Einwendungen zu äußern. Ergänzend dazu wurden Informationsveranstaltungen sowie verschiedene Workshops durchgeführt, um gemeinsam Vorschläge zu entwickeln und diese wenn möglich in die weiteren Planungsschritte einzubeziehen. Dahinter stand für die GESOBAU das Ziel, Erwartungen, Bedarfe und Bedürfnisse bezüglich verschiedener Nutzungsmöglichkeiten abzufragen, um im mehrstufigen Zusammenspiel eine für alle Beteiligten gute Entscheidung zu treffen.



### → Mitsprache durch Teilhabe

Ob Spiel und Sport, ein Spaziergang oder einfach nur Entspannung – freie Flächen in der Stadt sind wichtig. Deshalb errichtet die GESOBAU im neuen Quartier auch einen „Stadtpark“, der nach Fertigstellung an den Bezirk übergeben wird und von allen Anwohner\*innen genutzt werden kann. Damit der neue Park im Havelländer Ring allen gefällt und zu einem Ort der Nachbarschaft wird, führte die GESOBAU im Herbst 2020 eine Online-Umfrage durch. Dabei hatten die Anwohner\*innen die Möglichkeit, ihre Wünsche und Ideen für die Planung des Parks zu äußern. Zur Auswahl standen außerdem drei unterschiedliche Entwurfsplanungen, die bewertet werden konnten.



# Wir entwickeln unsere Quartiere nachhaltig



## Wir verstehen Nachhaltigkeit als ein Wertekonzept und Leitbild

Bei all unseren Geschäftsentscheidungen stehen wirtschaftliche Solidität, soziale Gerechtigkeit und ökologische Verantwortung im Einklang miteinander – so auch bei unseren Bauvorhaben. Nur mit diesem Dreiklang kann die Schaffung von neuem Wohnraum Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung sein. Denn wir bauen für ein Berlin, in dem die Menschen nicht nur heute, sondern auch in Zukunft gern leben wollen. Die GESOBAU kommt ihrer gesellschaftlichen Verantwortung einer sozialen Quartiersentwicklung nach und schafft lebendige, stabile Nachbarschaften. Deshalb ist auch das Quartier Stadtgut Hellersdorf so geplant, dass viel Raum für Gemeinschaft entstehen kann.

Vor Ort fördern wir mit verschiedenen Maßnahmen ein vitales Wohnumfeld sowie Klima- und Ressourcenschutz: So sind die energieeffizienten Wohnhäuser im Quartier Stadtgut Hellersdorf überwiegend im KfW-55-Standard errichtet und mit extensiver Dachbegrünung versehen, die dabei hilft, den CO<sub>2</sub>-Anteil in der Luft zu reduzieren. Die Wärmeversorgung des Quartiers ist klimaneutral. Wir setzen verstärkt neue Technologien ein, damit die Wohnqualität unserer Mieter\*innen weiter steigt und ihnen ein ressourcenschonendes Wohnen ermöglicht wird.

Übrigens: In einem externen und unabhängigen Nachhaltigkeits-Rating wurde die Nachhaltigkeitsleistung der GESOBAU untersucht und für das Jahr 2022 insgesamt als „sehr gut“ eingestuft.





# Wir schaffen vielfältigen und attraktiven Raum zum Leben

Die GESOBAU legt bei der Entwicklung neuer Quartiere großen Wert auf eine gute Nachbarschaft, vielfältige Angebote, Erholungsorte sowie nachhaltige Mobilität. Das Stadtgut Hellersdorf soll ein ebenso lebenswertes wie lebendiges und gemischtes Quartier für alle Altersgruppen werden.



## Das Quartier überzeugt auch durch die hohe Qualität der Grün- und Freiflächen



Die GESOBAU errichtet rund um den historischen Dorfkern Hellersdorf ein modernes und zukunftsfähiges Stadtquartier.

Die Mieter\*innen erwarten rund um das Stadtgut Hellersdorf ein Quartier, in dem Wohn- und Aufenthaltsqualität großgeschrieben wird: Viele ökologisch hochwertige Grünflächen, eine Parkanlage, Freizeittflächen und Spielplätze sowie ein durchdachtes Mobilitätskonzept für ein verkehrssarmes Wohnumfeld sind Garant für einen attraktiven Standort, in dem sich die Menschen wohlfühlen können.

Der bestehende historische Teil des Stadtgutes mit seinem dörflichen Charme bleibt bewahrt. Die in Teilen denkmalgeschützten Gebäude werden im Rahmen der Gesamtentwicklungsmaßnahme saniert. Sie bieten künftig Raum für eine vielfältige Nutzung und bilden den Mittelpunkt des Areals. Im Rahmen ihrer Neubauoffensive für Hellersdorf errichtet die GESOBAU ein zukunftsfähiges Stadtquartier, in dem die Mieter\*innen nicht nur gern wohnen, sondern auch gut mit ihrer Umgebung vernetzt sind. Mit dem Quartier Stadtgut Hellersdorf tragen wir dazu bei, dass Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen und mit unterschiedlichen Lebensentwürfen hier ein modernes und sicheres Zuhause finden. Gleichzeitig erweitert die GESOBAU so ihren Bestand im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bis 2023 auf fast 3.000 Wohnungen.





# Wir sorgen für alternative und gut vernetzte Mobilitätsangebote

**Umweltfreundlich unterwegs: Das Stadtgut Hellersdorf setzt auf ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept der kurzen Wege, bei dem neben Quartiersgaragen und Stellplätzen für Fahrräder und Autos ein großes Angebot an alternativen Mobilitätsmöglichkeiten bereitsteht.**



Im Rahmen einer Kooperation mit Jelbi, der Mobilitätsplattform der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), eröffnete die GESOBAU im Sommer 2022 ihre erste Jelbi-Station sowie mehrere Jelbi-Punkte rund um das Stadtgut Hellersdorf. Die Standorte befinden sich verteilt im gesamten Wohnquartier und bündeln verschiedene Sharing-Angebote mehrerer Dienstleister als Alternative zum eigenen Auto. Über die Jelbi-App sind die neuen Mobilitätsangebote schnell und einfach buchbar: ob Car-sharing, das Ausleihen von E-Transportern, E-Scootern, E-Bikes und E-Mopeds oder Lastenrädern. Das moderne Mobilitätskonzept sieht einen möglichst geringen Auto-

verkehr innerhalb des Quartiers vor. Dafür stehen den Bewohner\*innen zwei Quartiersgaragen mit insgesamt 750 Pkw-Stellplätzen jeweils am Rande des Wohnareals zur Verfügung. Damit bleiben noch mehr Platz für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen sowie genügend Grün- und Freizeitflächen. Ergänzend zum normalen Stellplatzangebot sind in den Quartiersgaragen und im Außenbereich Ladestationen für E-Autos vorgesehen. Dabei wurde bereits an Morgen gedacht: Für die alternative mobile Zukunft ermöglicht das Ladeinfrastrukturkonzept schon jetzt einen flexiblen Ausbau der Ladevorrichtungen.



Weitere Infos rund um das Angebot im neuen Quartier:  
[gesobau.de/mobil](https://gesobau.de/mobil)



→ Die umfangreichen, smarten Sharing-Angebote im Quartier bieten eine echte Alternative zum privaten Pkw

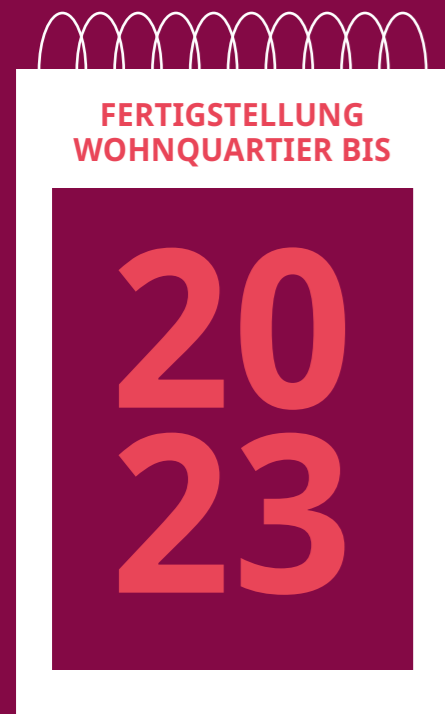
Das Mobilitätskonzept im Quartier Stadtgut Hellersdorf zeigt, wie ein neues Wohnquartier auf die Mobilitätswende ausgerichtet werden kann – mit möglichst wenig Autoverkehr und attraktiven Angeboten, um darauf verzichten zu können. Mit dem neuen Jelbi-Netz in Hellersdorf kommen die GESOBAU und ihre Partner\*innen erstmals bis an die Stadtgrenze, also dorthin, wo der Wunsch nach weiteren Mobilitätsangeboten am größten ist.



STADTGUT HELLERSDORF

# Daten und Fakten zum Projekt der Zukunft

**1.500**  
Wohnungen



**13.000 m<sup>2</sup>**  
Gewerbefläche in Planung 

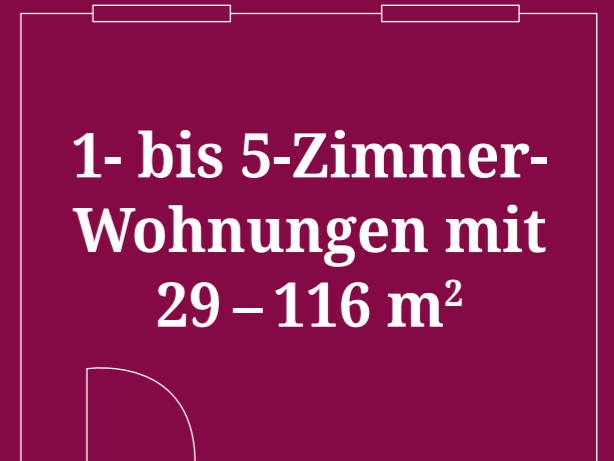
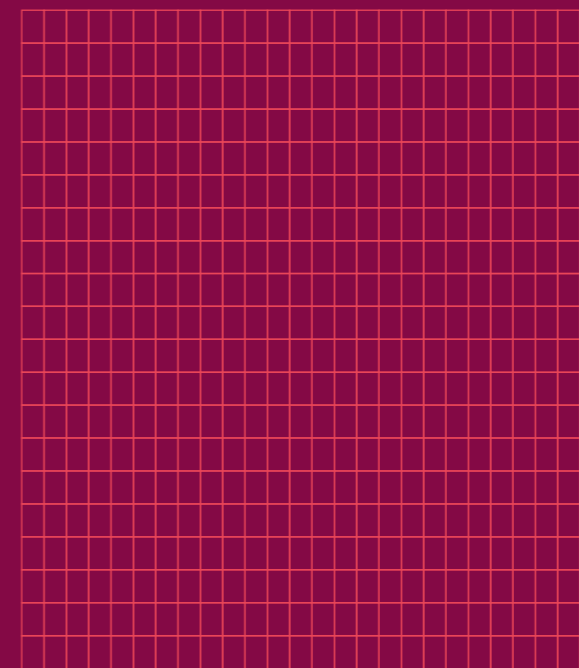
**7** BAUFELDER MIT EINER GESAMTFLÄCHE VON RUND 135.000 M<sup>2</sup>



U-, S-, Straßenbahn und Buslinien:  
Das Stadtgut Hellersdorf ist ideal an das öffentliche Berliner Verkehrsnetz angeschlossen



**2 QUARTIERSGARAGEN MIT 750 STELLPLÄTZEN**



**13**  
SPIELPLÄTZE



# → Unser Jahr 2022

🎯 Januar →

## Neues Corporate Design für das Kunstfest Pankow

Nach zweijähriger pandemiebedingter Pause kehrte das Kunstfest Pankow am 11. und 12. Juni 2022 erfolgreich zurück. Bewohner\*innen aus Pankow und ganz Berlin kamen dazu in den Schlosspark Schönhausen. Mit einem inhaltlichen Schwerpunkt zum Thema Nachhaltigkeit erwartete die Besucher\*innen eine bunte Mischung aus Mitmachangeboten und Workshops, Kunsthandwerk und Konzerten. Eigens für das alljährliche Fest hat die GESOBAU bereits im Januar ein neues Corporate Design entwickeln lassen.



🎯 Februar ↓ Das Quartier Stadtgut Hellersdorf wächst



Das Quartier Stadtgut Hellersdorf mit künftig rund 1.500 Mietwohnungen nimmt weiter Form an: Im Februar fand das Richtfest für einen weiteren Bauabschnitt mit 448 Wohnungen statt. Das Neubauprojekt umfasst insgesamt 13 Wohngebäude sowie ein Studierendenwohnhaus und wird im Frühjahr 2023 fertiggestellt sein. Damit trägt die GESOBAU weiter zur Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes bei und sichert bezahlbares Wohnen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

März ↓

## GESOBAU als fahrradfreundlicher Arbeitgeber ausgezeichnet

Der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club (ADFC) hat der GESOBAU die Urkunde als „Zertifizierter Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“ nach EU-weitem Standard überreicht und die Bemühungen für eine nachhaltige Fahrradmobilität unserer Beschäftigten damit in Gold ausgezeichnet. Umweltfreundliche Alternativen zum Auto werden bei der GESOBAU seit vielen Jahren besonders gefördert. So stehen den Mitarbeiter\*innen für ihre Dienstfahrten vier Pedelecs und sechs Fahrräder zur Verfügung.



← April Starthilfe für Berlins Musiker\*innen



Um zu einem gelungenen Neustart der Musikszene in der Hauptstadt beizutragen, haben die Initiatoren von #hierspieltiedie-musik – der Verein Berliner Kaufleute und Industrieller (VBKI), die GESOBAU und Engel & Völkers Commercial – eine zweite Auflage des Corona-Nothilfeprojekts an den Start gebracht. Mithilfe von Spenden aus der Berliner Wirtschaft und von Privatpersonen wurden professionelle Berliner Musikschaffende, die infolge der Pandemie unverschuldet in Not geraten sind, unbürokratisch mit insgesamt 100.000 Euro unterstützt.





← Mai  
**Rikscha für Senior\*innen im Märkischen Viertel**

Unter dem Namen „Rikscha-Mobil Märkisches Viertel“ startete ein neues kostenloses Angebot für Senior\*innen: Ehrenamtliche Fahrer\*innen sind mit einer Fahrradrikscha unterwegs und bieten zum Beispiel Rundfahrten durch den Stadtteil oder kleine Ausflüge an. Ziel ist es, älteren Menschen dabei zu helfen, mobil zu bleiben und ihnen die gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen. Das Projekt wurde vom Netzwerk Märkisches Viertel e.V. initiiert und mit finanzieller Unterstützung der GESOBAU, der GESOBAU-Stiftung und des Bezirksamts Reinickendorf umgesetzt. Damit soll die soziale und räumliche Beweglichkeit der Senior\*innen im Ortsteil verbessert werden.

Juni  
**Fotoausstellung bildet Auftakt zur neuen GESOBAU-Imagekampagne** ↓



In der ehemaligen Zentrale der GESOBAU war die Fotoausstellung „NAH“ zu sehen. Sie zeigte einzigartige Porträts von Mieter\*innen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, fotografiert von Sven Marquardt. Zugleich bildete sie den Auftakt für die neue Imagekampagne der GESOBAU unter dem Titel „Hier wohnt Berlin“. Mit den ausdrucksstarken und eindringlichen Porträts gibt Marquardt der Vielfalt und Authentizität der Stadt Berlin ein Gesicht. Ausgewählte Porträts waren im Rahmen der Kampagne auch als großflächige Plakate im Berliner Stadtgebiet zu sehen.



Juli  
**Erste Sharing-Station im Quartier Stadtgut Hellersdorf eröffnet**



Im Rahmen einer Kooperation mit Jelbi, der Mobilitätsplattform der BVG, eröffnete die GESOBAU die erste Jelbi-Station sowie mehrere Jelbi-Punkte im Quartier Stadtgut Hellersdorf. Die Standorte befinden sich verteilt im gesamten Wohnquartier und bündeln Sharing-Angebote verschiedener Dienstleister als Alternative zum eigenen Pkw. Über die Jelbi-App sind die neuen Mobilitätsangebote schnell und einfach buchbar.

August  
**Starkes Engagement für die Stadt** ↓



Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM erzielen große Erfolge für ein wachsendes und nachhaltiges Berlin. Sie haben Rekordsummen investiert und Wohnungen neu gebaut – aber auch ihren Wohnungsbestand weiter modernisiert und die CO<sub>2</sub>-Emissionen ihrer Wohnungen deutlich reduziert. Über dieses starke Engagement für Berlin informierten die sechs Unternehmen auf einer Neubautour.







September →

## GESOBAU eröffnet moder- nisierte Außenanlagen im Märkischen Viertel

Mit einem Investitionsvolumen von rund 30 Millionen Euro gestaltet die GESOBAU die Außenbereiche in ihrem Bestand im Märkischen Viertel seit 2020 neu. Im Spätsommer 2022 wurden Teile der neuen Spielschluchten mit den Themenschwerpunkten Wald, Wasser, Felsen und Dschungel eröffnet – sie sind beispielhaft für die umfangreichen Ertüchtigungen, bei denen u. a. 53 Spielplätze modernisiert und 26 Spielanlagen neu errichtet wurden. Treffpunkte für die Anwohner\*innen wurden überarbeitet und teils neu geschaffen.



Oktober ↓

## GESOBAU unterstützt die Arche Hellersdorf



Insgesamt rund 5.000 Euro im Jahr stellt die GESOBAU der Arche Hellersdorf für kostenlose warme Mahlzeiten zur Verfügung. Bis zunächst Ende 2025 wurde dazu eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Diese umfasst auch eine engere Zusammenarbeit mit dem GESOBAU-Kinderschutzteam. In Hellersdorf verteilt die Arche täglich bis zu 600 Mahlzeiten und ist damit eine wichtige Anlaufstelle für bedürftige Familien.



November ↓

## GESOBAU legt Grundstein für 14 neue Wohnhäuser in Pankow



14 Häuser mit insgesamt 424 neuen Wohnungen – davon 50 % geförderte Wohnungen: Die GESOBAU errichtet bis Sommer 2024 ein neues urbanes Quartier, das den Schwerpunkt auf generationenübergreifendes Wohnen legt. So umfasst das Bauprojekt auch eine Kita sowie Pflege-Wohngemeinschaften und Servicewohnen speziell für ältere Menschen.

Dezember →

## „Schmucke Weihnacht“ bei der GESOBAU

Weihnachtsbaumschmuck war die „Eintrittskarte“ für den GESOBAU-Wintermarkt, der für die Belegschaft im Außenbereich der GESOBAU-Zentrale organisiert wurde. Nach über zwei Jahren Corona-Pandemie hatten alle Mitarbeiter\*innen wieder Gelegenheit, beim gemeinsamen Weihnachtsbaumschmücken, leckeren Speisen und Getränken und verschiedenen Mitmachaktionen in stimmungsvoller Atmosphäre zusammenzukommen. Insbesondere für die vielen neuen Kolleg\*innen war das ein toller Anlass, um neue Gesichter kennenzulernen und ins persönliche Gespräch zu kommen.





# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

mit diesem Bericht informieren wir über unsere Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 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 zusammengefasste Lagebericht 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. Zu den Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der Corona-Pandemie hat der Vorstand frühzeitig und regelmäßig im Rahmen der Sitzungen des Aufsichtsrates sowie durch die Protokolle der Sitzungen des Krisenstabes und Risikomeldungen informiert. 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

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie fanden die Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse in 2022 mehrheitlich virtuell als Videokonferenz statt. Im Berichtsjahr fanden vier turnusgemäße Sitzungen statt. Die Sitzungsteilnahme der Mitglieder lag im Geschäftsjahr 2022 auf sehr hohem Niveau. Ein Mitglied des Aufsichtsrates konnte an der Sitzung im Dezember 2022 nicht teilnehmen. Im Übrigen hat kein Mitglied des Aufsichtsrates im abgelaufenen Geschäftsjahr an weniger 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 zwei 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 Aufsichtsratssitzungen werden zudem von den Arbeitnehmervertreter\*innen in Gesprächen mit dem Vorstand vorbereitet.

Die für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen, wie beispielsweise zu Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen, nehmen die Mitglieder des Aufsichtsrates eigenverantwortlich wahr und werden dabei von der Gesellschaft unterstützt.

## 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 2022 auf diesem anspruchsvollen Wachstumspfad weiter vorangegangen. Mit der Hausbewirtschaftung war das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich. Die finanzielle Stärke und eine solide Bilanz machen es möglich, die Modernisierungs- und Wachstumsstrategie fortzusetzen und die Klimastrategie umzusetzen. Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor grundlegenden Veränderungen und Herausforderungen. Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges (v. a. die Energie- und Baupreissteigerungen und das höhere Zinsniveau) belasten die wirtschaftliche Lage der Unternehmen und Beschäftigten in Berlin bereits spürbar. Die rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen werden durch die Enteisungsdiskussion, das Ziel des Senats, jährlich 20.000 neue Wohnungen zu bauen, und den Mietstopp beeinflusst. Zugleich hat sich das Unternehmen nachhaltiges und soziales Handeln zum Ziel gesetzt. Diese Herausforderungen will die GESOBAU aus einer Position der Stärke heraus mitgestalten. Dafür werden auch in den kommenden Jahren weiterhin hohe Investitionen getätigt. In diesem Zusammenhang hat die GESOBAU den Anspruch, sozial und ökologisch engagiert, die führende Position des Unternehmens weiter zu sichern.



### Spezifische Themen

Im besonderen Fokus des Aufsichtsrates standen im Geschäftsjahr 2022 folgende Themen: die Wachstumsstrategie der GESOBAU durch Ankauf und Neubau von Wohnungen, die Klimastrategie der GESOBAU, die umfangreiche Modernisierungstätigkeit, die Ergänzungsvereinbarungen zur Kooperationsvereinbarung, die Regelungen der Senatsbeschlüsse zum Kündigungsmoratorium sowie zum Mietestopp wegen steigender Energiekosten („Mietestopp“), die Einbringung von Grundstücken des Landes Berlin sowie die aktuelle Berichterstattung zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und den Städtischen Wohnungsbauunternehmen Berlins. Dazu gehörten auch die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der Corona-Pandemie, der Abschluss des „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“, der Bauplan 2023 bis 2027, das Investitionscontrolling sowie Sustainable Finance. Darüber hinaus wurden die Verlängerung der Bestellung eines Vorstandsmitglieds, der Wirtschaftsplan 2023 und die Mittelfristplanung bis 2027, der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für 2022, die Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2022 und die Zielvereinbarungen des Vorstandes behandelt.

### 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 für respektvoll und wertschätzend befunden. Es wurde der Erhalt der Vorlagen der Gremiensitzungen in digitaler Form angeregt. Weiterer 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 2022 hat es keine Hinweise auf tatsächliche Interessenkonflikte gegeben.

Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) bestätigte der GESOBAU zuletzt im Jahr 2020 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\*innen 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 bereits in vorangegangenen Jahren eine breit angelegte Grundwertediskussion im Unternehmen geführt. Das Ergebnis war die Identifikation wesentlicher Grundwerte der GESOBAU: 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 drei regulären Sitzungen und einer konstituierenden Sitzung. Im Fokus standen neben der umfangreichen Neubautätigkeit zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und des Konzerns die Einbringung von Grundstücken durch das Land Berlin, der Kauf von Wohnungsbeständen, die Modernisierungsmaßnahmen, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der Corona-Pandemie, die Ausschreibung des Wirtschaftsprüfermandates sowie der Wirtschaftsplan 2023 und die Mittelfristplanung bis 2027. Im Rahmen der konstituierenden Sitzung wurde Frau Trochowski als neues Mitglied im Finanz- und Grundstücksausschuss begrüßt sowie Herr Loebner zum Vorsitzenden und Frau Prof. Dr. Reißig-Thust zur stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Der Personalausschuss beschäftigte sich in zwei regulären Sitzungen mit der Verlängerung der Bestellung eines Vorstandsmitglieds, den Zielvereinbarungen für den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023, der Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2021 und der Gehaltsentwicklung ab 2022 für die Mitglieder des Vorstandes und die Prokuristen.



### Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 13. Oktober 2022 wurde die PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, mit Sitz in Frankfurt am Main zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 sowie den zusammengefassten Lagebericht 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 Aufsichtsratssitzung am 30. März 2023 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 2023 verabschiedet. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten.

### 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 gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen. Im Aufsichtsrat wurde zum 01. Januar 2022 ein neues Mitglied bestellt.

### Dank

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiter\*innen sowie den Mitgliedern des Vorstandes für ihren engagierten Beitrag zu einem trotz der besonderen Herausforderungen durch den Ukraine-Krieg und der Corona-Pandemie sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2022.

Berlin, 30. März 2023

Für den Aufsichtsrat



Birgit Galley  
Vorsitzende

### Gremien des Aufsichtsrates

#### Personalausschuss

Frau Birgit Galley (Vorsitzende)  
Herr Oliver Rohbeck  
Frau Ramona Senier

#### Finanz- und Grundstücksausschuss

Herr Lars Loebner (Vorsitzender)  
Frau Prof. Dr. Reißig-Thust (stellvertretende Vorsitzende)  
Frau Daniela Trochowski (seit dem 24. März 2022)  
Herr Oliver Rohbeck  
Herr Martin Tschaepe



# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.1. Geschäftstätigkeit des Konzerns

Die GESOBAU AG (GESOBAU oder die Gesellschaft) versorgt als städtisches Wohnungsbaunternehmen entsprechend ihrem satzungsmäßigen Auftrag breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in Berlin. Die Übernahme sozialer Verantwortung ist ebenso Kernaufgabe wie der Neubau sowie die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Der Schwerpunkt der Konzerntätigkeit liegt in der Bewirtschaftung von 46.259 eigenen Wohnungen, 803 Gewerbeobjekten sowie 688 Wohnungen für Dritte. Die Gesellschaft sorgt durch strategische Ankäufe und qualitätsvollen Neubau dafür, dass der Wohnungsmarkt in Berlin entlastet wird und der Bestand an bezahlbarem Wohnraum weiter wächst. Bezahlbares Wohnen in klimafreundlichen Quartieren bleibt eine der wichtigsten sozialen Fragen der Zeit. Grundlage hierfür sind die mit dem Senat im April 2017 abgeschlossene und in den Jahren 2021 und 2022 mittels Ergänzungsvereinbarung erweiterte Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie die am 01. Juni 2021 im Berliner Senat beschlossenen Regelungen zum Mieterschutz bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln (sog. Mietendimmer).

Am 30. Juni 2022 waren 3.821.881 Berliner\*innen mit ihrem Hauptwohnsitz in Berlin erfasst. Es besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnungen. Vor diesem Hintergrund soll in Berlin bis zum Jahr 2026 der städtische Wohnungsbestand auf 400.000 bezahlbare Wohnungen, davon rund 52.000 Wohnungen der GESOBAU, anwachsen.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind wesentliche Bestandteile der Unternehmensstrategie, denn umweltfreundliches und klimaschonendes Bauen sind eine wichtige Säule für eine wesentliche Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die GESOBAU investiert auf hohem Niveau in ihre Bestände und verfolgt mit der klaren Investitionsstrategie das Ziel der nachhaltigen Bestandspflege. Nachhaltigkeit wird als Wertekonzept und Leitbild verstanden. Seit 2012 wendet sie den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) an.

Die Digitalisierung hat bei der GESOBAU eine lange Tradition. Digitale Mieter\*innenakten, digitale Personalakten, Rechnungsworkflow, Online-Bewerbungsmanagement, der digitale Posteingang sowie die GESOBAU-App sind einige Beispiele dafür. Aber da geht noch mehr, denn es gibt immer noch Prozesse, die man an das digitale Zeitalter anpassen kann. Das ist erklärtes Ziel im Unternehmen, denn es geht darum, Prozesse sinnvoll kosten- und zeitsparend digital zu gestalten.

### 1.2. Rechtliche Konzernstruktur

Der GESOBAU-Konzern umfasst zum 31. Dezember 2022 die folgenden konsolidierten Gesellschaften:

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

Die zentralen Managementaufgaben, die Steuerung des Konzerns und die strategischen Funktionen liegen im Verantwortungsbereich der Konzernobergesellschaft GESOBAU. Deren alleinige Gesellschafterin ist das Land Berlin. Zwischen der GESOBAU und der GESOBAU Geschäftsführung, der aktiva, der bw Hausmeister sowie der bw Messdienste bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

Gegenstand der GESOBAU Geschäftsführung GmbH ist die Geschäftsführung und Verwaltung der Beteiligung an der GESOBAU Wohnen, der das Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art obliegt. 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, die im Wesentlichen wohnbegleitende Dienstleistungen für den Konzern erbringen und damit die Wertschöpfung im Bereich Bestandsbewirtschaftung erhöhen. Die strategische Ausrichtung der Entwicklungsgesellschaft und der IDUNA liegen in der Entwicklung von Grundstücksflächen. Die Beteiligungen sind im Anhang im Einzelnen dargestellt.



### 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 setzt bei den Investitionen in den Immobilienbestand auf wirtschaftliche Tragfähigkeit und Nachhaltigkeit. Neubau, Nachverdichtungen sowie der Um- und Ausbau von Bestandsgebäuden stehen im Fokus der Entwicklung und des Wachstums. Dabei werden die gesellschaftlichen Entwicklungen und Anforderungen unterschiedlichster Gruppen mit dem Anspruch ökologischer Standards zum Schutz von Klima und Umwelt berücksichtigt.

Die GESOBAU stellt mit ihrer Neubauoffensive qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Im Jahr 2022 konnte die Gesellschaft 1.150 (Vorjahr: 714) neu errichtete Wohnungen in den Bestand übernehmen. Darüber hinaus wurde durch den Ankauf von Immobilien der Bestand um weitere 21 Wohnungen (Vorjahr: 541) erhöht. Für 2023 ist der Baubeginn von 215 Wohnungen geplant. Hierbei stehen nicht nur Quantität, sondern zugleich eine anspruchsvolle Architektur kombiniert mit interessantem Städtebau im Fokus. Die Partizipation von Bürgern und Bürgerinnen wird dabei berücksichtigt.

#### Fertiggestellte Neubaumaßnahmen im Jahr 2022

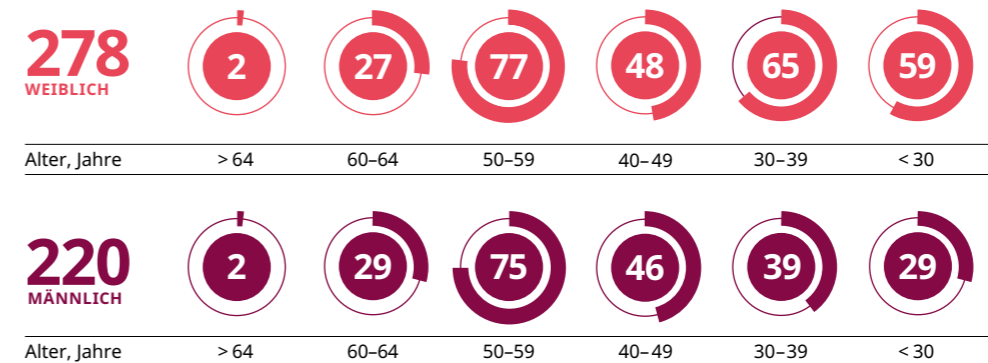
	Anzahl der Wohnungen
Havelländer Ring 6-16, Brigitte-Reimann-Straße 1-27, Zossener Str. 138-152 ger.	676
Senftenberger Ring 35, 35 A	140
Finsterwalder Straße 102 A	84
Winkelriedstraße 15 A und 20	49
Treskowstr. 7, 8, 8 A, 8 B, 8 C, 9	46
Schloßallee 4	42
Tessiner Weg 20, 22	37
Stiftsweg 11-31 ungerade und 36, 38	25
Grüntaler Straße 46	13
Dachgeschossausbauten	38
<b>Summe</b>	<b>1.150</b>

Bei Neubauprojekten werden regelmäßig Neubaufördermittel des Landes Berlins eingesetzt.

### 1.5. Mitarbeiter\*innen

Die GESOBAU-Gesellschaften beschäftigten zum Bilanzstichtag 498 Mitarbeiter\*innen inklusive Aushilfen sowie Praktikant\*innen (Vorjahr: 488). Der Anteil der Frauen lag bei 55,8 %; der Anteil der Schwerbehinderten bei 4,7 %. Mit einer Auszubildendenquote von 7,8 % investiert der Konzern zielgerichtet in den Nachwuchs. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei 11,5 Jahren. Es werden vielfältige Maßnahmen ergriffen, um allen Mitarbeiter\*innen attraktive und sichere Arbeitsplätze anzubieten. Die Gesundheitsförderung, die Aus- und Weiterbildung, die Gleichbehandlung sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie stehen dabei im Vordergrund. Mit Ideen, Know-how und den vielfältigen Talenten tragen alle Mitarbeiter\*innen zum Erfolg der GESOBAU bei.

#### ANZAHL MITARBEITER\*INNEN NACH ALTER ZUM BILANZSTICHTAG



Am Jahresende 2022 waren 39 Auszubildende und Studierende an Berufsakademien bei der GESOBAU beschäftigt. Ein strategischer Dreiklang aus einem Ausbildungsteam, einer zeitgemäßen technischen Ausstattung und hoch motivierten Mentor\*innen stehen den Schulabgänger\*innen und Studierenden von Anfang an zur Seite und bilden das Gerüst der fachlichen Grundlagenvermittlung. Ergänzt wird das Ausbildungsprogramm durch ein umfangreiches Paket an Schulungen für Kommunikationssoftware, internen Seminaren und dezidierten Prüfungsvorbereitungen sowie ein etabliertes Mentoring- und Azubi-Pat\*innen-Programm. Darüber hinaus werden die Auszubildenden und Studierenden bei der GESOBAU in abteilungsübergreifende Projekte, die Ausschüsse für Digitalisierung und Innovationsmanagement und in Projekte der GESOBAU-Stiftung eingebunden und lernen so nicht nur eigenverantwortlich zu arbeiten, sondern auch Arbeitsprozesse selbstständig zu organisieren und zu leiten.

Seit dem 01. Januar 2016 gilt eine Geschlechterquote von 30 % für neu zu besetzende Aufsichtsratsposten in börsennotierten und voll mitbestimmten Unternehmen. Seit dem 12. August 2021 gilt, dass der Vorstand einer börsennotierten und voll mitbestimmten Aktiengesellschaft, der aus mehr als drei Mitgliedern besteht, künftig mindestens eine Frau und einen Mann als Mitglied haben muss (sog. Geschlechterquote). Gemäß Satzung wendet die GESOBAU AG als Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin das Landesgleichstellungsgesetz zur Gleichstellung von Männern und Frauen im Berliner Landesdienst (LGG) analog an. Die Berufung der Aufsichtsräte (Kapitalseite) erfolgt durch den Gesellschafter, die Bestellung der Vorstände und der Geschäftsführung der Tochtergesellschaften erfolgt durch den Aufsichtsrat. Beide sind den Bestimmungen des LGG unterworfen.



### Angaben zur Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat

Das LGG sieht eine geschlechtsparitätische Besetzung des Aufsichtsrates vor. Der Aufsichtsrat der GESOBAU setzt sich gemäß § 11 der Satzung der GESOBAU aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern, davon ein Mitglied gemäß Wohnraumversorgungsgesetz, und drei von den Arbeitnehmer\*innen entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern zusammen. Der Aufsichtsrat der GESOBAU bestand im Jahr 2022 aus sechs Frauen und drei Männern, der Frauenanteil lag damit bei 66,7 %.

### Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil in Leitungspositionen

Der Aufsichtsrat der GESOBAU hat am 04. Januar 2022 im Zielbild der GESOBAU gesellschaftspolitische Zielmarken zur Kenntnis genommen. Neben anderen Zielen wurde u. a. für das Jahr 2022 eine Zielmarke für den Frauenanteil in Leitungspositionen von 50 % festgelegt; wobei hierfür die vorstehenden Regelungen des LGG zu beachten sind. Insofern gilt unter Anwendung des LGG für jede Führungsebene ein anzustrebender Zielwert von 50 %.

Der Anteil von Frauen in Bezug auf die vorgenannten Leitungspositionen lag 2022 bei 46,9 %.

In Bezug auf die entsprechenden Leitungsebenen ergibt sich folgendes Bild:

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Erste Leitungsebene (Vorstand)	0	0 %	2	100 %
Zweite Leitungsebene (Stabstellen- und Bereichsleitung)	3	30 %	7	70 %
(Geschäftsführung Tochterunternehmen)	5	45 %	6	55 %
Dritte Leitungsebene (Gruppenleiter)	12	60 %	8	40 %

Die GESOBAU hat als erstes städtisches Wohnungsbauunternehmen in Berlin eine Frauenvertretung eingerichtet und einen Frauenförderplan (zuletzt aktualisiert im November 2021) erstellt. Die Frauenvertreterin wacht über die Anwendung sowie Einhaltung des LGG. Sie ist an allen Besetzungsverfahren (Führungsebenen unabhängig) konzernweit beteiligt.

Das Thema Diversity ist von der Rekrutierung bis hin zur Führungskräfteentwicklung fest in den Personalprozessen der GESOBAU verankert. Es bildet einen zentralen Aspekt aller Maßnahmen innerhalb der Personalarbeit. Ziel ist es, die kontinuierliche berufliche und persönliche Weiterentwicklung aller Mitarbeiter\*innen zu fördern. Durch in- und externe Veranstaltungen wird der Austausch zwischen Mitarbeiter\*innen und Vorgesetzten gefördert und das soziale Miteinander gestärkt.

Der Personalaufwand im Konzern lag unter Berücksichtigung tariflicher Lohn- und Gehaltsanpassungen im Geschäftsjahr 2022 bei 30,7 Mio. €.

## 1.6. Nachhaltigkeit

Die GESOBAU versteht Nachhaltigkeit nicht als abstraktes Konzept, sondern als Arbeitsaufgabe. Es soll sowohl dem Menschen und der Natur von heute gut gehen, aber auch der Welt von morgen. Die GESOBAU will einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung leisten – innerhalb des Kerngeschäfts, aber auch innerhalb der GESOBAU selbst. Deshalb ist und bleibt Nachhaltigkeit ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und -kultur. Als kommunales Unternehmen wird daran gearbeitet, neue Wege zu gehen und damit zu einer Wirtschaftsweise beizutragen, die die Lebensgrundlage des Menschen und aller anderen Lebewesen erhält und auch nachfolgenden Generationen ein gutes Leben ermöglicht. Dazu wurde ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement im Unternehmen installiert.

Die Herausforderung besteht dabei darin, ökonomischen Erfolg mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verträglichkeit in Einklang zu bringen. In den 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. Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmensführung und wird von allen Mitarbeiter\*innen nach innen und außen gelebt, denn indem wir nachhaltig wirtschaften, werden wir resilienter gegenüber globalen Risiken wie der Erderwärmung.

## 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 Mitarbeiter\*innen 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 Vorstands. Der Aufsichtsrat entscheidet, aus wie vielen Mitgliedern sich der Vorstand zusammensetzt. Ebenso erlässt der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung und einen Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand. Die Geschäftsordnung enthält einen Katalog zustimmungsbedürftiger Geschäfte. Jedes Vorstandsmitglied ist berechtigt und auf Verlangen des Aufsichtsrats verpflichtet, an den Sitzungen des Aufsichtsrats teilzunehmen.

Die Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit des Aufsichtsratsgremiums, leitet dessen Sitzungen und vertritt die Belange des Gremiums nach außen. Der Vorstand nimmt regelmäßig an den Sitzungen des Aufsichtsrats 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 Aufsichtsrats spätestens drei Wochen vor der Sitzung vorgelegt. Bevor sich das Plenum trifft, findet ein Vorgespräch der Arbeitnehmervertreter\*innen mit dem Vorstand statt, in dem der Vorstand Details erläutert und Fragen beantwortet. Im Berichtsjahr fanden drei turnusgemäße Sitzungen statt.

Insbesondere die Vorsitzende des Aufsichtsrats 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\*innen 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 gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen.

Im Aufsichtsrat wurde zum 01. Januar 2022 ein neues Mitglied bestellt.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Am 24. Februar 2022 ist Russland in sein Nachbarland Ukraine einmarschiert und hat damit den Krieg gegen die Ukraine eröffnet. Das hat neben humanem Leid, Flucht und Vertreibung auch Konsequenzen für die Wirtschaft. Der Krieg wirkt sich auf die Lieferketten und die Rohstoffpreise aus, wobei die mittel- und langfristigen Folgen noch nicht abzusehen sind. Die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, wie beispielsweise enormen Energiepreiserhöhungen, deutlichen Zinserhöhungen und einem Anstieg der Inflationsrate. Nachdem die Inflationsrate in Deutschland im Oktober 2022 einen Rekordwert von 10,4 % verzeichnete, hat sich der Anstieg im Dezember auf hohem Niveau verlangsamt (8,6 % im Vergleich zum Vorjahresmonat). Im Jahresdurchschnitt 2022 sind die Verbraucherpreise laut Statistischem Bundesamt um 7,9 % gegenüber 2021 gestiegen. Die Energiepreise verzeichneten im Jahr 2022 einen Anstieg von 34,7 %, nachdem sie sich bereits im Jahr 2021 um 10,4 % verteuert hatten. Enorme Erhöhungen gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt verzeichneten beispielsweise die Preise für leichtes Heizöl (+ 87,0 %) und Erdgas (+ 64,8 %) sowie Kraftstoffe (+ 26,8 %) und Strom (+ 20,1 %). Die Bundesregierung hat angesichts der stark steigenden Energiepreise mehrere Entlastungspakete auf den Weg gebracht, die die außergewöhnlich hohen Belastungen durch krisen- und kriegsbedingte Sondereffekte zeitweise abmilderten.

Trotz schwieriger weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und der andauernden, wenn auch im Jahresverlauf abgeschwächten Corona-Pandemie, ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland laut Prognose des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2022 um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Durch Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022 stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und waren damit die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft.

Der Umsatz im verarbeitenden Gewerbe in Deutschland ist im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt anhand vorläufiger Ergebnisse mitteilt, lag dieser im November 2022 kalenderbereinigt um 3,5 % über dem Vorjahresmonat.

Nachdem der Einzelhandel in Deutschland im Jahr 2021 einen neuen Rekordumsatz verzeichnete, wurden im Jahr 2022 nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes real (preisbereinigt) 0,3 % weniger Umsatz und nominal (nicht preisbereinigt) 8,2 % mehr Umsatz als im Vorjahr erwirtschaftet. Die Differenz zwischen der nominalen und realen Entwicklung spiegelt die hohen Preissteigerungen im Einzelhandel wider. Der Versand- und Interneteinzelhandel hatte im Jahr 2022 die deutlichsten Umsatzrückgänge. Jedoch hatte diese Branche während der Corona-Krise enorme Umsatzzuwächse erzielt.



Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im November 2022 um 16,9 % gegenüber November 2021 gestiegen. Auf die Baupreise wirkten sich insbesondere die stark gestiegenen Rohstoff- und Energiepreise aus.

Im November 2022 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 45,9 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahresmonat stieg die Zahl der Erwerbstätigen im November 2022 um 1,0 % (+ 472.000 Personen). Im März 2022 lag die Zahl der Erwerbstätigen mit Wohnort in Deutschland mit 45,2 Millionen Personen erstmals wieder über dem Corona-Vorkrisenniveau von Februar 2020.

In Deutschland lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 bei 5,4 % und damit 0,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert (5,1 %). Im Dezember 2022 betrug die Arbeitslosenquote in Berlin 8,6 % und lag damit 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahresmonat. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind im Berichtsjahr weiter merklich gesunken, wobei der Rückgang in der zweiten Jahreshälfte 2022 durch die Erfassung ukrainischer Geflüchteter abgemildert wurde. Insgesamt verringerte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 195.000 auf 2.418.000 Menschen. Der Arbeitsmarkt wurde auch 2022 durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt, die Inanspruchnahme hat aber im Vergleich zu den von der Corona-Krise stark beeinträchtigten Jahren 2020 und 2021 deutlich abgenommen. Die Bundesagentur für Arbeit schätzt die jahresdurchschnittliche Zahl der Kurzarbeiter\*innen im Jahr 2022 mit rund 430.000 deutlich geringer als im Jahr 2021 (1,85 Millionen) ein.

Die weiterhin wachsende Bevölkerung vor allem in den Großstädten hat in den vergangenen Jahren den Druck auf den deutschen Wohnungsmarkt stetig erhöht. Immobilienunternehmen, Politik und Bauverwaltungen versuchen, der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in Ballungsräumen Rechnung zu tragen. Dennoch ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in Deutschland von Januar bis November 2022 um 5,7 % gesunken im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dabei ging insbesondere die Zahl der Baugenehmigungen bei Einfamilien- (- 15,9 %) und Zweifamilienhäusern (- 10,1 %) zurück, während bei Mehrfamilienhäusern ein leichter Anstieg von 1,2 % zu verzeichnen war.

Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Inflationsraten und der flächendeckenden Straffung des geldpolitischen Kurses anderer Notenbanken hat die Europäische Zentralbank (EZB) im Juli 2022 erstmals seit elf Jahren ihren Leitzinssatz (Hauptrefinanzierungssatz) um 50 Bp auf 0,50 % p. a. erhöht und den Zinssatz für die Einlagefazilität auf 0,00 % angehoben. Im Laufe des Geschäftsjahres wurden die Zinssätze noch mehrfach angepasst; zum Ende des Jahres 2022 lag der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte bei 2,5 % und der Zins für die Einlagefazilität bei 2,0 %.

## 2.2. Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft. Wohnen bleibt ein Grundbedürfnis und damit Ausgangspunkt des lebendigen, sozialen Miteinanders. Laut Statistischem Bundesamt sind die Wohnimmobilienpreise im 3. Quartal 2022 um durchschnittlich 4,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahresquartal war sowohl in den Städten als auch in ländlichen Regionen deutlich schwächer als in den Quartalen zuvor. Allerdings gab es im Jahr 2021

den größten Preisanstieg bei den Wohnimmobilientransaktionen seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) warnt vor Preisüberreibungen in einigen Städten und Marktsegmenten und hält Preiskorrekturen insbesondere bei Eigentumswohnungen und Baugrundstücken in Metropolen wie Berlin, Hamburg und München in den nächsten Jahren für möglich. Auch wenn man hierbei berücksichtigen muss, dass Immobilienpreise mit Verzögerung auf Krisen reagieren, ist ein Einbruch der Preise derzeit nicht zu erwarten. Der deutsche Immobilienmarkt beweist seine Resilienz in Krisenzeiten.

## 2.3. Die Situation der Wohnungswirtschaft in Berlin

Die Wohnungsnachfrage in Berlin steigt seit Jahren kräftig an. Dies basiert vornehmlich auf dem anhaltenden Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg waren zum 30. Juni 2022 3.821.881 Einwohner\*innen mit Hauptwohnsitz in Berlin gemeldet. Damit ist die Bevölkerung Berlins im ersten Halbjahr 2022 mit 46.400 Personen gegenüber dem Jahresende 2021 weiter angestiegen. Der Anstieg begründet sich zum überwiegenden Teil aus der Zuwanderung von geflüchteten Menschen aus der Ukraine. Das Einwohnerwachstum Berlins in den letzten Jahren beeinflusst die Mietentwicklung nachhaltig.

Im Juni 2021 hat das Land Berlin bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen neue Regelungen zum Mieterschutz (sog. Mietendimmer) beschlossen. Die Mieten in Berlin sind dadurch langsamer, aber nachfragegetrieben weiter gestiegen. Um Mieter\*innen von landeseigenen Wohnungen in der Energiekrise zu entlasten, hat der Berliner Senat am 06. Dezember 2022 beschlossen, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die berlinovo bis Ende 2023 auf Mieterhöhungen verzichten sollen. Ergänzend hat der Berliner Senat am 27. September 2022 ein Kündigungsmoratorium für die landeseigenen Wohnungsunternehmen beschlossen, sodass bei Mietrückständen keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aufgrund von zu zahlenden Energiekostensteigerungen ausgesprochen und auch keine Räumungen durchgeführt werden dürfen. Das Kündigungsmoratorium ist gemäß Dritter Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung bis 31. Dezember 2023 gültig.

Die Anzahl der im Land Berlin im Zeitraum Januar bis November 2022 erteilten Baugenehmigungen für den Bau von Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein weiteres Mal deutlich gesunken. Insgesamt wurden von Januar bis November 2022 2.773 Genehmigungen für Bauvorhaben erteilt, davon 1.556 für Wohngebäude. Damit wurden 20,9 % weniger Wohnungen genehmigt als im Vergleichszeitraum 2021.

Bei den Baupreisen waren im Berichtsjahr außerordentlich große Preissteigerungen zu beobachten. In Berlin betrug die Preissteigerung für den Neubau von Wohngebäuden 2022 durchschnittlich 16,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Das ist der höchste jährliche Anstieg seit 1992, teilt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit.

## 2.4. Geschäftsverlauf

Die GESOBAU-Konzern hat das Geschäftsjahr 2022 mit einem Bilanzgewinn von 20,7 Mio. € erfolgreich abgeschlossen. Das Planergebnis 2022 in Höhe von 15,8 Mio. € wurde damit um 4,9 Mio. € überschritten.

Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände entsprechen der strategischen Ausrichtung der GESOBAU und werden auch in Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum sorgen.

**GESOBAU-KONZERN**

Der Gesamtumsatz des GESOBAU-Konzerns lag im Geschäftsjahr 2022 bei 332,9 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen werden mit 226,6 Mio. € ausgewiesen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2022 im Wohnungsbestand lag bei 6,35 € je Quadratmeter und Monat (Vorjahr: 6,23 € je Quadratmeter und Monat). Der Leerstand betrug zum 31. Dezember 2022 2,7 % der eigenen Wohnungen; davon befanden sich 1,0 % der Wohnungen im sogenannten strategischen Leerstand.

Zur Erhöhung beziehungsweise Sicherung der Bestandsqualität wurden im GESOBAU-Konzern im Geschäftsjahr für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 50,6 Mio. € und für aktivierungsfähige sowie für nichtaktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen 58,5 Mio. € aufgewendet.

Im Jahr 2022 wurden 1.150 Wohnungen neu errichtet. Insgesamt investierte der GESOBAU-Konzern im Berichtsjahr 157,8 Mio. € in den Neubau sowie 15,2 Mio. € in projektierte Neubaukäufe.

**GESOBAU AG**

Die GESOBAU AG erwirtschaftete einen Umsatz von 314,4 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen werden mit 214,5 Mio. € ausgewiesen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2022 im Wohnungsbestand lag bei 6,34 € je Quadratmeter und Monat (Vorjahr: 6,22 € je Quadratmeter und Monat).

**2.4.1. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren****Wohnungswirtschaftliche und finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Anzahl der im Bau befindlichen und fertiggestellten Wohnungen sowie die Anzahl an Wohnungen in Modernisierungsprojekten 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. Die Kennzahlen zur Investitionstätigkeit dienen auf Projekt- und Unternehmensebene im Hinblick auf die Erweiterung der Portfolios durch Ankauf und Neubau als Steuerungsgrößen für Unternehmensentscheidungen.

**Entwicklung des Wohnungsbestands**

	31.12.2021 Anzahl	Abgänge Anzahl	Zugänge Anzahl	31.12.2022 Anzahl
Wohnungen GESOBAU AG	42.747	-2	1.171	43.916
Wohnungen GESOBAU Wohnen	2.343			2.343
Für Dritte verwaltete Wohnungen	563		125	688
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>45.653</b>	<b>-2</b>	<b>1.255</b>	<b>46.947</b>

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestands resultiert insbesondere aus 1.150 neu errichteten Wohnungen und dem Ankauf von 21 Wohnungen.

**Wohnungswirtschaftliche Kennziffern des GESOBAU-Konzerns**

		2022	2021
EBITDA	Mio. €	116,5	111,2
Umsatzerlöse	Mio. €	332,9	316,8
davon Sollmieten	Mio. €	245,4	234,3
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	94,1	86,1
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	9,7	7,0
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m <sup>2</sup>	6,35	6,23
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	4,0	3,0
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	2,67	1,94
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	85,1	90,6
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	€/m <sup>2</sup>	27,44	30,00

**Wohnungswirtschaftliche Kennziffern der GESOBAU AG**

		2022	2021
EBITDA	Mio. €	101,1	100,3
Umsatzerlöse	Mio. €	314,5	298,6
davon Sollmieten	Mio. €	232,5	221,5
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	89,6	81,8
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	9,6	6,9
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m <sup>2</sup>	6,34	6,22
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	4,1	3,1
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	2,80	2,04
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	81,0	87,8
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	€/m <sup>2</sup>	27,55	30,68

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt der Fokus der Gesellschaft auf dem EBITDA sowie der Umsatzentwicklung. Mit den aus dem EBITDA erwirtschafteten Mitteln können der Kapitaldienst sowie die laufenden Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb gedeckt und freie Mittel für Investitionen verwendet werden.

**Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Die Zufriedenheit der Mieter\*innen steht im besonderen Maße im Fokus für die GESOBAU. Sie setzt sich für starke und solidarische Nachbarschaften ein und unterstützt Projekte, die die Bildungschancen von Kindern und Jugendlichen erhöhen. Es werden die sozialen und kulturellen Gemeinschaften gefördert, um stabile Quartiere zu halten. Die im Jahr 2022 neu gewählten Mieter\*innen in den Wohnquartieren sind eine wirkungsvolle Ergänzung auf allen Ebenen des Wohnens. In einem Gesamtmieterbeiratstreffen im Oktober 2022 wurden u. a. die gegenwärtige Energie- und Kostenkrise thematisiert und Vorschläge zur Energieeinsparung direkt mit den Beteiligten diskutiert. Gemeinsam mit der GESOBAU können die Mietervertreter\*innen viel bewegen und die Wohn- und Lebensqualität der Mieter\*innen stetig verbessern.



Durch die Digitalisierung werden bestehende Dienstleistungen verbessert und Prozesse transparenter und effizienter gestaltet. Bei der internen Digitalisierung sollen Prozesse und Arbeitsabläufe optimiert werden. Bei diesen Veränderungen werden die Mitarbeiter\*innen durch Schulungen und GESOBAU-weite Vorgaben unterstützt. Damit soll die Teilhabe der Mitarbeiter\*innen an der digitalen Transformation und an neuen Arbeitsweisen gefördert werden – und somit das Arbeiten im Unternehmen zukunftsfähig gestaltet werden. Das Ziel der externen Digitalisierung ist, kundenseitige Prozesse zu verbessern und zu prüfen. Beispiele hierfür sind u. a. eine zukunftsfähige Gebäudeausstattung und E-Mobility.

## 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.

<b>GESOBAU-Konzern</b>			
	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
<b>VERMÖGEN</b>			
Immaterielle Anlagen	3,0	4,2	-1,2
Sachanlagen	2.862,4	2.694,4	168,0
Finanzanlagen	4,3	4,3	0,0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.869,7</b>	<b>2.702,9</b>	<b>166,8</b>
Langfristige Forderungen	0,0	0,2	-0,2
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>2.869,7</b>	<b>2.703,1</b>	<b>166,6</b>
Vorräte	105,5	95,0	10,5
Kurzfristige Forderungen	2,6	2,1	0,5
Flüssige Mittel	46,9	32,9	13,9
Übrige Aktiva	0,1	0,2	0,0
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>155,1</b>	<b>130,1</b>	<b>24,9</b>
	<b>3.024,8</b>	<b>2.833,2</b>	<b>191,5</b>
<b>KAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	0,0
Kapitalrücklage	158,7	158,7	0,0
Gewinnrücklagen	402,8	357,0	45,9
Bilanzgewinn Konzern	20,7	41,6	-20,9
Ausgleichsposten	2,5	2,2	0,2
<b>Bilanzielles Eigenkapital</b>	<b>663,0</b>	<b>637,7</b>	<b>25,2</b>
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung	14,4	14,9	-0,4
Langfristiges Fremdkapital	2.036,3	1.879,1	157,1
Kurzfristiges Fremdkapital	283,9	276,1	7,8
Übrige Passiva	27,2	25,4	1,8
<b>Fremdkapital</b>	<b>2.361,8</b>	<b>2.195,5</b>	<b>166,3</b>
	<b>3.024,8</b>	<b>2.833,2</b>	<b>191,6</b>

Der Anstieg der Bilanzsumme und des Sachanlagevermögens ist vornehmlich durch die Bautätigkeit sowie Bestandsankäufe begründet. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert. Die Eigenkapitalquote des GESOBAU-Konzerns sinkt gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte von 22,5 % auf 21,9 %, da die Bilanzsumme, insbesondere aufgrund der Neubautätigkeit, im Verhältnis zum Eigenkapital stärker gestiegen ist.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzernjahresüberschuss.

<b>GESOBAU AG</b>			
	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
<b>VERMÖGEN</b>			
Immaterielle Anlagen	0,1	0,1	0,0
Sachanlagen	2.692,6	2.522,2	170,4
Finanzanlagen	92,9	92,4	0,5
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.785,6</b>	<b>2.614,7</b>	<b>170,9</b>
Langfristige Forderungen	0,0	0,2	-0,2
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>2.785,6</b>	<b>2.614,9</b>	<b>170,7</b>
Vorräte	92,1	82,2	9,9
Kurzfristige Forderungen	6,8	7,3	-0,5
Flüssige Mittel	29,8	19,6	10,3
Übrige Aktiva	0,1	0,1	0,0
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>128,9</b>	<b>109,2</b>	<b>19,7</b>
	<b>2.914,5</b>	<b>2.724,1</b>	<b>190,4</b>
<b>KAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	0,0
Kapitalrücklage	158,7	158,7	0,0
Gewinnrücklagen	385,5	342,7	42,8
Bilanzgewinn	16,8	42,8	-26,0
<b>Bilanzielles Eigenkapital</b>	<b>639,3</b>	<b>622,5</b>	<b>16,8</b>
Langfristiges Fremdkapital	1.988,9	1.810,7	178,2
Kurzfristiges Fremdkapital	263,6	270,1	-6,5
Übrige Passiva	22,7	20,8	1,9
<b>Fremdkapital</b>	<b>2.275,3</b>	<b>2.101,6</b>	<b>173,6</b>
	<b>2.914,5</b>	<b>2.724,1</b>	<b>190,4</b>

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 16,8 Mio. € ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote sinkt um 1,0 Prozentpunkte von 22,9 % auf 21,9 %, da die Bilanzsumme im Verhältnis zum Eigenkapital stärker gestiegen ist.

### 2.5.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2021
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	32,9	62,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	136,8	159,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-287,5	-377,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	137,6	187,9
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	19,9	32,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des GESOBAU-Konzerns ist um 22,5 Mio. € gesunken. Die Investitionstätigkeit ist durch Ausgaben für den Neubau sowie durch Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet.

Ein aktives Finanzmanagement sichert die jederzeitige Liquidität des Konzerns sowie die Bedienung der Darlehen. Die Gesellschaften des GESOBAU-Konzerns verfügten während des gesamten Geschäftsjahres 2022 über ausreichende Liquidität. Zum Stichtag bestehen kurzfristige Kreditlinien in Höhe von 82,5 Mio. €.

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Darlehen mit einem Volumen von 272,1 Mio. € valutiert. Die Nettoverschuldung zum 31. Dezember 2022 beträgt 658,09 € je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	19,6	50,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	128,1	154,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-281,3	-377,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	141,5	192,6
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	7,8	19,6

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 26,2 Mio. € gesunken. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist weiterhin durch Ausgaben für den Neubau sowie durch Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet. Die Neuvaluierungen betreffen überwiegend die Finanzierung von Neubaumaßnahmen.

### 2.5.3. Ertragslage

GESOBAU-Konzern			
	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten</b>	<b>65.541</b>	<b>64.055</b>	<b>1.486</b>
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekten	32.751	53.111	-20.361
Verkaufstätigkeit	228	817	-589
Sonstiges Ergebnis	-7.884	-6.778	-1.106
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>25.095</b>	<b>47.151</b>	<b>-22.056</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-720	-666	-54
Neutrales Ergebnis	412	580	-168
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>24.786</b>	<b>47.065</b>	<b>-22.278</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	451	-1.283	1.734
<b>Jahresergebnis</b>	<b>25.237</b>	<b>45.782</b>	<b>-20.545</b>

Der GESOBAU-Konzern hat im Berichtsjahr ein Jahresergebnis von 25,2 Mio. € erzielt. Der Gesamtumsatz liegt im Geschäftsjahr 2022 bei 332,9 Mio. € und resultiert überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Davon wurden 245,4 Mio. € (Vorjahr: 234,3 Mio. €) an Mieteinnahmen durch die bestandsführenden Gesellschaften GESOBAU AG und GESOBAU Wohnen erwirtschaftet. Die Steigerungen resultieren insbesondere aus Zugängen im Bestand durch Neubau und Ankauf. Das operative Geschäft ist positiv verlaufen. Die höheren Mieteinnahmen aus den Neubau- und Bestandszugängen wurden überwiegend durch höhere Abschreibungen, höhere Zinsaufwendungen und höhere sonstige Aufwendungen ausgeglichen. Die Sondereffekte der Hausbewirtschaftung betreffen ausschließlich die GESOBAU AG und beinhalten nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten (-3,7 Mio. € ggü. Vorjahr), die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung sowie außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB (1,0 Mio. €).

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung im Konzern liegen im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 175,8 Mio. € (Vorjahr: 170,4 Mio. €). Diese beinhalten überwiegend Betriebskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Notwendige Großinstandsetzungen und Modernisierungen basieren durchgängig auf detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie auf individuellen Portfoliostrategien und berücksichtigen dabei die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen.

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

Das neutrale Ergebnis resultiert aus der GESOBAU AG und umfasst sonstige neutrale Zuführungen und Auflösungen von Rückstellungen sowie einmalige sonstige betriebliche Aufwendungen.

Das EBITDA (Konzern) stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern sowie Zu- und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider. Das EBITDA 2022 liegt bei 116,5 Mio. € (Vorjahr: 111,2 Mio. €).



<b>GESOBAU AG</b>			
	<b>2022</b>	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten</b>	<b>56.167</b>	<b>54.933</b>	<b>1.234</b>
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekten	23.397	43.989	-20.592
Verkaufstätigkeit	228	817	-589
Sonstiges Ergebnis	-5.879	-4.680	-1.199
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>17.747</b>	<b>40.127</b>	<b>-22.380</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-1.797	3.371	-5.168
Neutrales Ergebnis	412	580	-168
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>16.361</b>	<b>44.078</b>	<b>-27.717</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	430	-1.307	1.736
<b>Jahresergebnis</b>	<b>16.791</b>	<b>42.771</b>	<b>-25.980</b>

Der Jahresüberschuss ist im Vergleich zum Vorjahr um 26,0 Mio. € gesunken. Dies resultiert überwiegend aus im Vorjahr angefallenen Zuschreibungen im Anlagevermögen gemäß § 253 Abs. 5 HGB (22,4 Mio. €). Die Entwicklung des Ergebnisses entspricht nahezu der Planung für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 16,9 Mio. €.

#### Maßnahmen zur Verbesserung der Ertrags- und Finanzlage

Der GESOBAU-Konzern hat im Kerngeschäft aufgrund eines Bündels von Maßnahmen kontinuierliche Ertragssteigerungen erreicht. Entscheidungen über Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden zur langfristigen Sicherung der Bestandsqualität und stabiler Umsatzerlöse getroffen. Mieterhöhungspotenziale werden stets in Abwägung mit der Entwicklung des Wohnungsleerstands und den Erlösschmälerungen erschlossen. Ausreichend bezahlbare Wohnungen zu schaffen ist eine zentrale Herausforderung der Gesellschaft. Die Fertigstellung von neuen Wohnungen und der Ankauf von Immobilien wirken sich dabei auf die Vermögens- und Ertragslage 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 Berliner Corporate Governance Kodex implementierte die GESOBAU dieses Risikomanagement 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 von fünf Jahren 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 und der GESOBAU AG

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.

Neben dem bestehenden Mietendimmiert hat der Berliner Senat im Dezember 2022 beschlossen, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die berlinovo bis Ende 2023 auf Mieterhöhungen verzichten sollen (sog. Mieterschutz), um Mieter\*innen von landeseigenen Wohnungen in der Energiekrise zu entlasten. Ergänzend hat der Berliner Senat im September 2022 ein Kündigungsmoratorium für die landeseigenen Wohnungsunternehmen beschlossen, sodass bei Mietrückständen keine Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aufgrund von zu zahlenden Energiekostensteigerungen ausgesprochen und auch keine Räumungen durchgeführt werden dürfen. Das Kündigungsmoratorium ist gemäß Dritter Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung bis 31. Dezember 2023 gültig. Diese Regelungen zum Mieterschutz bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen stellen ein erhöhtes Risikopotenzial für die GESOBAU dar, welches jedoch bereits in die aktuelle Wirtschafts- und Mittelfristplanung bis 2027 der GESOBAU eingeflossen ist. Diese Mietbegrenzungen mindern die Einnahmeseite der GESOBAU und damit auch die als Investitionen in die Neubauoffensive vorgesehenen Eigenmittel. Durch die Begrenzung der Ertragschancen werden die Risiken aus Preissteigerungen im Bau- und Energiebereich sowie höheren Zinsen verstärkt und wirken sich zusätzlich auf die Rentabilität der Bauvorhaben aus. Zudem können solche politischen Instrumente dazu führen, dass sich die Investitionen in den Neubau und die Modernisierungen deutlich abschwächen.

Die Geschäftsjahre der GESOBAU sind seit 2020 von der Corona-Pandemie geprägt. Deshalb hat das Unternehmen bereits frühzeitig einen Corona-Krisenstab eingerichtet, der sich regelmäßig trifft und die aktuelle Situation bewertet. Zahlreiche Maßnahmen wurden erfolgreich umgesetzt, um die Ansteckungsgefahr zu minimieren. Es besteht jedoch weiterhin die Gefahr, dass abhängig von der Dauer und Stärke der Pandemie, z. B. durch einen steigenden Krankenstand und Quarantänemaßnahmen, die Sicherstellung der Geschäftsprozesse durch das verfügbare Personal gefährdet sein kann. Derzeit sind aufgrund der Corona-Pandemie keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Ergebnisse der GESOBAU zu erkennen.

Neben der Corona-Pandemie war die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland im Jahr 2022 vornehmlich geprägt von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine. Infolgedessen haben sich die Energiepreise vervielfacht und die Inflation angekurbelt. Derzeit ist nicht absehbar, wie lange der Krieg in der Ukraine andauert oder wie stark die Kosten für Gas, Öl oder andere Energieträger steigen. Somit ist das Ausmaß von Kostensteigerungen auf die folgenden Monate und Jahre aus heutiger Sicht nur schwer einschätzbar. Die aktuellen Maßnahmen des Gesetzgebers sind zurzeit sehr volatil und konnten daher nur begrenzt eine Berücksichtigung in der Wirtschafts- und Mittelfristplanung bis 2027 der GESOBAU finden. Die Senkungen auf der Einnahmeseite u. a. durch den Mietendimmer, die Kooperationsvereinbarung und den Mietenstopp, ziehen entsprechende Ergebnis- als auch Liquiditätseinbußen nach sich, da die steigenden Kosten nicht durch entsprechende Mietsteigerungen kompensiert werden können.

#### Finanzrisiken

Im Jahr 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals seit elf Jahren ihre Leitzinssätze angehoben. Der EZB-Rat geht davon aus, dass er die Zinsen im Jahr 2023 weiter anheben wird. Durch anstehende Umschuldungen und Prolongationen von Fremdmitteln mit dem Ziel der Zinsverbesserung bestehen Zinsänderungsrisiken. Durch den Abschluss langfristiger Festzinskonditionen können dennoch günstige Zinsbedingungen gesichert werden, die das Risiko begrenzen. Die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Aufgrund dessen hat das Zinsänderungsrisiko größere Dimensionen als in früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch den bevorzugten Einsatz von Fördermitteln begrenzt. Zur Absicherung von Finanzrisiken bestehen bereits Zinsswap- sowie Forward-Geschäfte.

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

#### Markt- und Objektrisiken

Ein wohnungswirtschaftliches Risiko sind die Erlösschmälerungen infolge von Leerstand und damit einhergehende Umlagenausfälle bei Betriebskosten. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin lag die bereinigte Leerstandsquote bei der GESOBAU zum 31. Dezember 2022 bei 1,02 %. 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 Entwick-

lung von sehr unterschiedlichen Risikofaktoren beeinflusst, wie zum Beispiel der Sozialstruktur der Bewohner, der Wohnungsstruktur, der Ausstattung im Verhältnis zur Nachfrage, dem Objektzustand und der Höhe der Bruttowarmmiete.

Gemäß Klimaschutzpaket der Bundesregierung sind Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2030 um 65,0 % zu reduzieren; bis zum Jahr 2045 soll eine Klimaneutralität erreicht werden. Dazu muss eine Sanierungs-/Erneuerungsstrategie u. a. der Versorgungsanlagen (u. a. Heizung) geplant und umgesetzt werden. Anfang November 2022 hat der Bundestag das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO<sub>2</sub>-KostAufG) beschlossen. Darin ist festgelegt, dass sich Vermieter\*innen ab dem 01. Januar 2023 am CO<sub>2</sub>-Preis auf fossile Brennstoffe wie Öl und Gas und damit an den Mehrkosten beim Heizen beteiligen müssen. Je nach spezifischem CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudes oder der Wohnung müssen Vermieter\*innen einen Teil zwischen 0 und 90,0 % der CO<sub>2</sub>-Kosten tragen.

Vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales wurde der Referentenentwurf einer Verordnung zur Änderung der Gefahrstoffverordnung und anderer Arbeitsschutzverordnungen (Stand: 15. März 2022) vorgelegt. Schwerpunkt des neuen Maßnahmenpakets ist der Umgang mit krebserregenden Stoffen unter besonderer Berücksichtigung von (möglicherweise) asbestkontaminierten Materialien. Es besteht das Risiko, dass die Verordnung in Kraft tritt und eine vollumfängliche Ausbaupflichtung bzw. vollumfängliche Asbestfreiheit verlangt.

Nachdem in den Vorjahren bereits Energiepreisschwankungen zu beobachten waren, verzeichneten die Energiepreise im Jahr 2022 durch den Krieg in der Ukraine einen enormen Anstieg (+ 34,7 % im Vergleich zum Vorjahr). Die Bundesregierung hat angesichts der stark steigenden Energiepreise mehrere Entlastungspakete auf den Weg gebracht, die die außergewöhnlich hohen Belastungen durch krisen- und kriegsbedingte Sondereffekte zeitweise abmildern. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigt, was dazu führt, dass Erlösausfälle aufgrund von Preissteigerungen zunehmen können.

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 aufgrund dessen bestehende Risiko wird in der Risikobetrachtung berücksichtigt.

#### Betriebsrisiken

Um die in den kommenden Jahren geplanten Baumaßnahmen umzusetzen, 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 Angebots an Baudienstleistungen. Bei Neubaumaßnahmen und Modernisierungen 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 2022 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft. Nach Prüfung der Risikolage



zum Bilanzstichtag 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.

Das eingeschätzte materielle Risiko der GESOBAU hat sich gegenüber dem Risikobericht 2021 erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Neuaufnahme des Risikos „Schadstoffbeseitigung (Änderung der Gefahrstoffverordnung)“. Die wirtschaftliche Situation der GESOBAU ist aus Risikosicht weitgehend unverändert geblieben. Allerdings erschweren die Unsicherheiten des von der Pandemie und von geopolitischen Entwicklungen geprägten Marktes eine Prognose der zukünftigen Preis- und Zinsentwicklungen deutlich.

Die quantitative, für den Fünfjahreszeitraum 2023 bis 2027 auf maximal 367,0 Mio. € geschätzte additive Gesamtschadenshöhe entspricht mit durchschnittlich jährlich 73,4 Mio. € ca. 11,2 % des durchschnittlichen bilanziellen Eigenkapitals und ist als unkritisch anzusehen.

Es ist nicht anzunehmen, dass alle Risiken gleichzeitig eintreten. Es wird eine „reale“ Gesamtrisikoposition unterstellt, die bezogen auf ein Jahr bei 48,8 Mio. € für sämtliche Risiken und bei 46,0 Mio. € für die Liquiditätsrisiken liegt (Mittelwerte). Bei dieser Annahme kann davon ausgegangen werden, dass die GESOBAU weder durch ein einzelnes Risiko noch durch die Gesamtheit aller Risiken in ihrem Bestand gefährdet ist und dass die geplante Liquidität die jederzeitige kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Schadensfalles erlaubt.

### Chancenbericht

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 stehen in einem ausgeglichenen Verhältnis zueinander.

#### Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die GESOBAU-Gesellschaften sehen ihre Stärken in der sozialen Vielfalt und dem Ausschöpfen von Potenzialen auf dem nachgefragten Wohnungsmarkt Berlin. Die Wohnungswirtschaft kooperiert auf verschiedenen Ebenen und in verschiedenen Handlungsfeldern. Dazu gehören wohnungswirtschaftliche Maßnahmen, bauliche und Wohnumfeldmaßnahmen sowie soziale Maßnahmen. Ziel ist es, die Bestände nicht nur instand zu halten, sondern diese auch baulich, sozial und nachhaltig weiterzuentwickeln. Kundennahe Dienstleistungen wie z. B. die Weiterentwicklung der Infrastruktur in den Quartieren, der Ausbau von Bike- und Carsharing-Angeboten sowie der Ausbau der Infrastruktur für Elektrofahrzeuge schaffen einen Mehrwert für die Mieter.

Die angespannte Wohnungsmarktlage in Berlin führt zu politischen Entscheidungen zur Förderung von Neubau und von Modernisierungen. Im Rahmen der Umsetzung der Wachstumsstrategie partizipiert die GESOBAU hieran.

#### Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Mit dem Ankauf von weiteren 21 Wohnungen sowie dem Neubau von 1.150 Wohnungen im Geschäftsjahr 2022 verfolgt die GESOBAU AG ihre Wachstumsstrategie und weitet ihre Geschäftsaktivitäten entsprechend aus.

Zur Erhaltung der Wohnqualität und zur Steigerung der Werthaltigkeit der Immobilien investiert der GESOBAU-Konzern in die Instandhaltung und Modernisierung. Die Themenfelder Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Reduktion haben dabei insbesondere durch die neu hervorgerufene Energiekrise einen hohen Stellenwert. Entsprechende Maßnahmen werden fortlaufend geplant und umgesetzt. Hierdurch wird die Qualität des angebotenen Wohnraums weiter gesteigert.

Die berlinwohnen Hausmeister GmbH erbringt in allen Quartieren des Bestandes die Dienstleistungen der Hausmeisterbetreuung. Die berlinwohnen Messdienste GmbH liefert die Montage und Abrechnung von Messdienstleistungen sowie die Montage von Rauchwarnmeldern für den kompletten Wohnungsbestand der GESOBAU AG und der GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG. Damit wird die Wertschöpfung aus diesen Leistungen auf den GESOBAU-Konzern überführt.

Die GESOBAU investiert jährlich in umfangreiche Qualifizierungsmaßnahmen, um das erforderliche Know-how im Unternehmen zu halten und auszubauen. Auch digitale Weiterbildungsangebote passen sich an die neuen Lebensverhältnisse an. Diese Investitionen in die Mitarbeiter\*innen sind Basis für einen langfristigen Unternehmenserfolg und stellen dauerhaft die Wettbewerbsfähigkeit sicher. Regelmäßige Gespräche und Befragungen unserer Mitarbeiter\*innen sind dabei für uns von unschätzbarem Wert. Sie vermitteln die Stimmung im Unternehmen und schaffen für alle Beteiligten Transparenz und Vertrauen. Flexible Arbeitszeitmodelle ermöglichen es den Beschäftigten, ihre Zeiten besser an die individuellen Bedürfnisse anzupassen.

Die weitere Optimierung der Digitalisierung und der Prozesse bringt Chancen für die wirtschaftliche Entwicklung der GESOBAU. Klare Regeln in der Organisation und der verantwortungsbewusste Umgang mit den Ressourcen sind Bestandteile der nachhaltigen und wertorientierten Unternehmensführung.

#### Finanzielle Chancen

Die Finanzierung insbesondere von Neubauten, Bestandsankäufen sowie von Modernisierungen ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die sich aufgrund der mehrmaligen Leitzinserhöhungen durch die Europäische Zentralbank (EZB) in 2022 deutlich verschlechtert haben. Nach Einschätzung von Experten wird die EZB auch im Jahr 2023 weitere Zinserhöhungen vornehmen, um die Inflation unter Kontrolle zu bekommen. Die GESOBAU kann zum Ausgleich kurzfristiger Liquiditätsspitzen bestehende Rahmenverträge in Anspruch nehmen. Im Rahmen anstehender Prolongationen werden unter Ausnutzung der jeweils bestehenden Beleihungsreserven Investitionskredite aufgenommen und bei Bedarf valutiert. Es wird laufend versucht, die Finanzierungskosten bei Einhaltung der Rating-Kennziffern und auf Basis einer konservativen Finanzstruktur zu verbessern. Dieses würde sich direkt positiv auf den Verschuldungsgrad der Gesellschaft und damit auch auf die Finanzierungsmöglichkeiten auswirken.

#### Compliance-Management-System

Um wirtschaftlichen Erfolg mit ökologischer Verträglichkeit und sozialer Gerechtigkeit in Einklang zu bringen, ist ein verantwortungsvolles und rechtmäßiges Handeln maßgebend. Das Compliance-Management-System ist fest in den Geschäftsbetrieb und der Unternehmenskultur verankert und unterstützt so die ausnahmslose Einhaltung aller im Unternehmen anzuwendenden gültigen Gesetze, Vorgaben und ethischen Standards. Die für die GESOBAU-Gesellschaften definierten Grundwerte bilden die Basis des Zusammenarbeitens mit Kunden, dem Anteilseigner und der Öffentlichkeit sowie allen Mitarbeiter\*innen. Sie gewährleisten einen fairen Umgang mit- und untereinander.

Die GESOBAU ergreift umfassende Vorsorge- und Präventivmaßnahmen sowie detaillierte technische Schutzmaßnahmen, die 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\*innen sowie für Vorstand und Aufsichtsrat dar.

Die GESOBAU AG wird regelmäßig vom Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) für ihr Compliance-Management-System zertifiziert. Gemäß den Zertifizierungsrichtlinien der ICG ist alle drei Jahre eine extern durchgeführte Wiederholungsauditierung vorzunehmen. Das nächste Wiederholungsaudit ist für das IV. Quartal 2023 vorgesehen.

#### **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 ordnungsgemäße 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 2022 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 2022 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 2022 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

Nach Vorhersage der Virologen wird sich die Corona-Pandemie im Jahr 2023 in eine endemische Lage verändern, die Immunität der Bevölkerung werde belastbar sein. Die Pandemie hat die Digitalisierung in vielen Bereichen der GESOBAU beschleunigt, sodass die Arbeitsprozesse deutlich agiler und effizienter wurden.

Die seit dem Jahr 2022 durch den Ukraine-Krieg hervorgerufenen drastisch gestiegenen Energiepreise und die darauffolgende Inflation sowie die Sanktionsmaßnahmen können zu Versorgungsengpässen und zur Unterbrechung von Lieferketten führen. Im Jahr 2023 könnten daher viele Volkswirtschaften eine deutliche Wachstumsverlangsamung erleben. Die hohe Inflation sorgt für erhebliche Kaufkraftverluste, eine gedämpfte Konsumnachfrage sowie zur Zurückhaltung bei Investitionen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung und reagiert mit angemessenen Maßnahmen.

Die GESOBAU verfolgt die eingeschlagene Wachstumsstrategie stringent und plant mit einem an die aktuelle wirtschaftliche Situation angepassten Investitionsvolumen von rund 783,8 Mio. € in den nächsten fünf Jahren die Errichtung von Neubauwohnungen. Diese sollen vorrangig in den Bezirken Pankow und Marzahn-Hellersdorf entstehen. Das Investitionsvolumen beinhaltet auch die Errichtung von zwei modularen Unterkünften für geflüchtete Menschen (MUF). Darüber hinaus werden weitere Neubaumaßnahmen auf bereits vorhandenen Flächen geprüft.

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

Das Konzernergebnis ist auf Basis des Wirtschaftsplans für das Jahr 2023 mit 6,4 Mio. € und das EBITDA mit 106,8 Mio. € geplant. Die Umsatzerlöse werden in Höhe von 362,6 Mio. € erwartet. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen wird insbesondere durch Bestandszugänge aus Neubau und Ankauf mit 6,49 € für das Jahr 2023 geplant. Die Leerstandsquote und die damit verbundenen Erlösschmälerungen werden aufgrund der derzeitigen positiven Marktentwicklung weiterhin konstant geplant.

Für die GESOBAU AG geht der Vorstand auf Basis des Wirtschaftsplans für das Jahr 2023 bei steigenden Umsätzen von einem Bilanzgewinn in Höhe von 3,8 Mio. € aus. Das EBITDA ist mit 101,1 Mio. € geplant.

### 3.2. Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

Die GESOBAU bekräftigt ihr Ziel, einen klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren. Bis 2030 strebt die GESOBAU die Erreichung der Klimaneutralität an. Der Ukraine-Krieg zwingt die GESOBAU zu Anpassungen hinsichtlich der geplanten Klimastrategie bis 2030. Insbesondere die Abhängigkeit vom Energieträger Gas muss geprüft und angepasst werden, da der Rohstoff in 2022 deutlich knapper und teurer geworden ist. Die Klimastrategie der GESOBAU wird entsprechend im Jahr 2023 weiterentwickelt.

Ebenso wichtig ist es, die Mieter\*innen auf dem Weg zu mehr Klimaschutz und Energiesparen einzubinden: Mit dem Mieter\*innenmagazin „Hallo Nachbar“ und einer Vielzahl weiterer Maßnahmen und Tipps für den verantwortungsbewussten Umgang mit Energie wird versucht, sie für die Themen nachhaltiges Wohnen und Energiesparen zu sensibilisieren. Im Rahmen der Energieeffizienz-Richtlinie der Europäischen Union stellt die GESOBAU seit Mitte März 2022 ihren Mieter\*innen monatlich Informationen zum Energieverbrauch bereit. Damit soll bei Haushalten mit fernauslesbaren Geräten für den Heizungs- und Warmwasserverbrauch sichergestellt werden, dass der individuelle Verbrauch schnell erkannt und darauf reagiert werden kann.

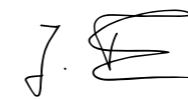
Insbesondere durch Neubauaktivitäten leistet die GESOBAU einen aktiven Beitrag, die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum langfristig und für unterschiedliche Wohnbedürfnisse für die stetig ansteigende Einwohnerzahl Berlins anzubieten.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind bedeutende Partner für den Wirtschaftsstandort Berlin. In den vergangenen Jahren unternahmen sie beachtliche Investitionen in den Wohnungsneubau und den Ankauf von Bestandswohnungen, um der angespannten Lage auf dem Berliner Markt zu begegnen. Mit ihren Aufträgen sichern sie zudem Zehntausende Arbeitsplätze in der Region und leisten auch durch Sozialabgaben und Steuerzahlungen einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Stadt.

Der Krieg in der Ukraine macht die Menschen fassungslos. Die Solidarität gilt allen Menschen, denen unbegreifliches Leid angetan wird. Die GESOBAU leistet Sachspenden und trägt in Zusammenarbeit mit Verbänden, Trägern, Vereinen und den Bezirksämtern dazu bei, die Unterbringung von Geflüchteten zu organisieren.

In den letzten drei Jahren ist deutlich geworden, wie veränderlich das Leben ist. Die Corona-Krise und der Ukraine-Krieg haben das Wirtschaftsgeschehen massiv beeinträchtigt. Die GESOBAU erwartet weiterhin stabile Einnahmen, verlässliche starke Partner und Kunden, um in allen Bereichen den ökonomischen Erfolg mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verantwortung in Einklang zu bringen.

Berlin, 21. Februar 2023



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 Wohnungsbauunternehmen mit einem Bestand von mehr als 46.200 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. Die Funktionen wurden gegenüber dem Aufsichtsrat offengelegt. Die Mietergenossenschaften werden nicht als wesentliche Wettbewerber angesehen.

### **III. Aufsichtsrat Nr. 11**

#### **Angemessenheitsbeurteilung für die Vergütung**

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates entspricht dem Senatsbeschluss zur Vergütung von Aufsichtsräten in Landesunternehmen vom 17. September 2019.

### **III. Aufsichtsrat Nr. 12**

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

Die Geschäftstätigkeit der GESOBAU AG unterliegt als großem Wohnungsbauunternehmen mit einem Bestand von mehr als 46.200 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 % 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.



# KONZERNABSCHLUSS der GESOBAU AG

## Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2022

AKTIVA IN T€	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. entgeltlich erworbene Lizenzen		104	91
2. Geschäfts- oder Firmenwert	(1)	2.868	4.097
		<b>2.972</b>	<b>4.188</b>
<b>II. Sachanlagen</b>	(2)		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		2.356.950	2.197.743
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		52.008	37.816
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		80.740	82.333
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		605	758
5. Bauten auf fremden Grundstücken		2.750	2.808
6. Technische Anlagen und Maschinen		8.658	9.111
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.894	2.243
8. Anlagen im Bau		218.226	278.251
9. Bauvorbereitungskosten		58.213	31.824
10. Geleistete Anzahlungen		82.358	51.505
		<b>2.862.402</b>	<b>2.694.393</b>
<b>III. Finanzlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	(3)	246	246
2. Sonstige Ausleihungen	(4)	4.058	4.059
		<b>4.304</b>	<b>4.305</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten		7.946	7.942
2. Unfertige Leistungen	(5)	96.221	86.249
3. Andere Vorräte		1.336	768
		<b>105.503</b>	<b>94.959</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	(6)	1.117	818
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken		0	-
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeiten		14	-
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(7)	418	392
5. Sonstige Vermögensgegenstände	(8)	1.086	1.087
		<b>2.635</b>	<b>2.297</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		46.875	32.944
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(9)	110	151
		<b>3.024.801</b>	<b>2.833.236</b>

PASSIVA IN T€	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	(10)	78.265	78.265
<b>II. Kapitalrücklage</b>	(11)	158.723	158.723
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		339.359	296.624
3. Konzernrücklagen		17.344	14.218
		<b>402.848</b>	<b>356.951</b>
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>		20.682	41.555
<b>V. Nicht beherrschende Anteile</b>		2.458	2.245
		<b>662.976</b>	<b>637.739</b>
<b>B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	(12)	<b>14.419</b>	<b>14.862</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(13)	2.319	2.281
2. Steuerrückstellungen		123	1.903
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	(14)	29.791	32.452
4. Sonstige Rückstellungen	(15)	32.747	40.852
		<b>64.981</b>	<b>77.489</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	2.108.461	1.938.735
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		730	730
3. Erhaltene Anzahlungen		106.071	97.661
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		7.080	6.724
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		-	3
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		26.286	27.580
7. Sonstige Verbindlichkeiten		6.589	6.300
davon aus Steuern: T€ 455 (Vorjahr: T€ 351)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: T€ 0 (Vorjahr: T€ 0)			
		<b>2.255.217</b>	<b>2.077.733</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		22.708	20.848
<b>F. Passive latente Steuern</b>	(17)	4.500	4.565
		<b>3.024.801</b>	<b>2.833.236</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

IN T€	Anhang	2022	2021
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	(18)	330.029	314.006
b) aus Betreuungstätigkeit		664	594
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.187	2.199
		<b>332.879</b>	<b>316.799</b>
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	(19)	9.972	4.259
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		32	38
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	(20)	9.642	37.130
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	(21)	188.884	181.999
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		266	372
		<b>189.150</b>	<b>182.371</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	(22)		
a) Löhne und Gehälter		24.619	22.921
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: T€ 1.128 (Vorjahr: T€ 1.425)		6.083	5.675
		<b>30.702</b>	<b>28.595</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	(23)	60.029	55.704
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	(24)	16.267	13.407
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		77	83
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsungen: T€ 0 (Vorjahr: T€ 0)</b>		451	12
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: T€ 1,3 (Vorjahr: T€ 1)</b>		32.116	31.175
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>			
a) Körperschaftsteuer		120	898
b) Gewerbesteuer		-505	450
c) Latente Steuern		-65	-65
		<b>-451</b>	<b>1.283</b>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		25.238	45.783
<b>14. Sonstige Steuern</b>		1	2
<b>15. Konzernjahresüberschuss</b>		25.237	45.782
<b>16. Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis</b>	(25)	213	197
<b>17. Bilanzgewinnvortrag</b>	(26)	41.555	22.281
<b>18. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in andere Gewinnrücklagen		42.771	20.306
b) in Konzernrücklagen		3.126	6.005
<b>19. Konzernbilanzgewinn</b>	(27)	<b>20.682</b>	<b>41.555</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

IN T€	2022	2021
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	25.237	45.782
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	60.029	33.015
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-10.728	-2.175
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.860	10.350
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-10.841	-5.614
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	41.711	46.373
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-237	-816
Zinsaufwendungen/Zinserträge	31.589	31.081
Ertragssteueraufwand/-ertrag	-451	1.283
Ertragssteuerzahlungen	-1.330	36
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>136.839</b>	<b>159.313</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-158	-72
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.002	1.508
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-227.429	-340.219
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	-34.460	-38.136
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	77	77
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-77	-328
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	0
Erhaltene Zinsen	527	94
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-27.000	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-287.517</b>	<b>-377.075</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	0	560
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	272.068	282.989
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-98.792	-52.533
Tilgungszuschüsse	-3.551	-11.942
Gezahlte Zinsen	-32.116	-31.175
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>137.609</b>	<b>187.900</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-13.069	-29.862
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	32.944	62.806
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>19.875</b>	<b>32.944</b>



# Konzern-Anlagenspiegel

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

IN T€	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.235	158	0	0	3.393
Geschäfts- oder Firmenwert	8.660	0	0	0	8.660
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>11.895</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.053</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.086.146	47.028	-758	167.593	3.300.009
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	44.714	3.414	0	12.219	60.347
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	85.658	2.621	0	-4.124	84.155
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.152	0	0	-153	999
Technische Anlagen und Maschinen	17.811	1.416	-364	0	18.863
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.242	186	-280	0	4.147
Anlagen im Bau	278.251	97.447	0	-157.472	218.226
Bauvorbereitungskosten	32.059	44.451	0	-18.062	58.447
Geleistete Anzahlungen	51.505	30.853	0	0	82.358
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>3.604.381</b>	<b>227.429</b>	<b>-1.403</b>	<b>0</b>	<b>3.830.408</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	246	0	0	0	246
Sonstige Ausleihungen	7.405	77	-77	0	7.405
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>7.651</b>	<b>77</b>	<b>-77</b>	<b>0</b>	<b>7.651</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.623.927</b>	<b>277.664</b>	<b>-1.480</b>	<b>0</b>	<b>3.850.111</b>

	ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERT		
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Kumuliert 31.12.2022	31.12.2022	01.01.2022
	3.144	145	0	0	0	3.289	104	91
	4.563	1.229	0	0	0	5.792	2.868	4.097
	<b>7.707</b>	<b>1.375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.081</b>	<b>2.972</b>	<b>3.162</b>
	888.403	54.445	0	0	210	943.058	2.356.950	2.197.743
	6.897	1.442	0	0	0	8.339	52.008	37.816
	3.325	301	0	0	-210	3.415	80.740	82.233
	394	0	0	0	0	394	605	758
	8.699	1.863	-357	0	0	10.205	8.658	9.111
	1.999	534	-280	0	0	2.253	1.894	2.243
	0	0	0	0	0	0	218.226	278.251
	234	0	0	0	0	234	58.213	31.824
	0	0	0	0	0	0	82.358	51.505
	<b>909.988</b>	<b>58.655</b>	<b>-637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>968.006</b>	<b>2.862.402</b>	<b>2.694.393</b>
	0	0	0	0	0	0	246	246
	3.347	0	0	0	0	3.347	4.058	4.059
	<b>3.347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.347</b>	<b>4.304</b>	<b>4.305</b>
	<b>921.042</b>	<b>60.029</b>	<b>-637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>980.433</b>	<b>2.869.678</b>	<b>3.011.142</b>

# Konzern-Eigenkapitalspiegel

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL		RÜCKLAGEN						NICHT BEHERR- SCHENDE ANTEILE	KONZERN- EIGENKAPITAL		
	Stückaktien	Summe	KAPITAL-RÜCK- LAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		GEWINNRÜCKLAGEN			Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis	Summe		
			Nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernrücklage	Summe	Gewinnvortrag	Konzernbilanzgewinn, der dem Mutterunter- nehmen zuzurechnen ist	Summe		Summe
<b>Stand am 01.01.2021</b>	<b>78.265</b>	<b>78.265</b>	<b>157.833</b>	<b>46.109</b>	<b>276.319</b>	<b>8.212</b>	<b>488.474</b>	<b>22.281</b>	-	<b>589.020</b>	<b>2.048</b>	<b>591.068</b>
Einstellung in Rücklagen	-	-	890	-	20.306	6.005	27.201	-22.281	-4.030	890	-	890
Entnahme aus Rücklagen	-	-	-0	-	-	-	-0	-	-	-0	-	-0
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	-	45.585	45.585	197	45.782
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>78.265</b>	<b>78.265</b>	<b>158.723</b>	<b>46.109</b>	<b>296.624</b>	<b>14.218</b>	<b>515.674</b>	<b>0</b>	<b>41.555</b>	<b>635.495</b>	<b>2.245</b>	<b>637.739</b>
<b>Stand am 01.01.2022</b>	<b>78.265</b>	<b>78.265</b>	<b>158.723</b>	<b>46.109</b>	<b>296.624</b>	<b>14.218</b>	<b>515.674</b>	<b>41.555</b>	-	<b>635.495</b>	<b>2.245</b>	<b>637.739</b>
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	42.771	3.126	45.897	-41.555	-4.342	0	-	0
Entnahme aus Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-0	-	-	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	-	25.024	25.024	213	25.237
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>78.265</b>	<b>78.265</b>	<b>158.723</b>	<b>46.109</b>	<b>339.395</b>	<b>17.344</b>	<b>561.572</b>	<b>-</b>	<b>20.682</b>	<b>660.519</b>	<b>2.458</b>	<b>662.976</b>



# KONZERNANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

## A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

Die GESOBAU AG, Berlin (GESOBAU oder Konzern) hat ihren Sitz in 13187 Berlin, Stiftsweg 1. Die GESOBAU ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin (Charlottenburg) unter der Nummer HRB 396 B registriert und stellt den kleinsten und größten Konsolidierungskreis dar.

Der Konzernabschluss der GESOBAU für das Geschäftsjahr 2022 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter freiwilliger Berücksichtigung der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der jeweils aktuellen Fassung 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 „Rückstellung für Bauinstandhaltung“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ ergänzt worden. Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden die vorausgezählten Mieten und Pachten sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen ausgewiesen.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

### Konsolidierungskreis

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

	Anteil am Kapital
GESOBAU Geschäftsführung GmbH, Berlin (GESOBAU Geschäftsführung)	100,00 %
GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin (GESOBAU Wohnen)	94,90 %
aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin (aktiva)	100,00 %
berlinwohnen Hausmeister GmbH, Berlin (bw Hausmeister)	100,00 %
berlinwohnen Messdienste GmbH, Berlin (bw Messdienste)	100,00 %
IDUNA Grundstücksentwicklungs GmbH, Berlin (IDUNA)	89,90 %

Die GESOBAU Wohnen wird vollkonsolidiert, da die GESOBAU über die GESOBAU Geschäftsführung einen beherrschenden Einfluss auf sie ausübt. Die GESOBAU Geschäftsführung hält als geschäftsführende Komplementärin an der GESOBAU Wohnen eine Beteiligung von 94,90 %, die Minderheitenanteile von 5,10 % werden von der GEDE Immobilienverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH (vormals GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH) gehalten.

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

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 (Entwicklungsgesellschaft)	50,00 %

Angabe der Gesamtsummen, die aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen resultieren (Angaben in T€):

	Entwicklungsgesellschaft nach Konsolidierung
Langfristiges Vermögen	7.946
Kurzfristiges Vermögen	766
Kurzfristige Schulden	61
Erträge	15
Aufwendungen	90
Finanzmittelfonds	764

Die GESOBAU hat auf die Einbeziehung der Immobilienfonds Karow-Theta GbR, Berlin, gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet, da diese aufgrund des geringen Geschäftsumfanges für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung ist.

## 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 erfolgte zum 01. Januar 2017 für den überwiegenden Teil der zu konsolidierenden Gesellschaften. Im Geschäftsjahr 2020 folgte die Erstkonsolidierung der IDUNA zum 01. Mai 2020.

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung (14,4 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 linear zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst.

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

Eine Zwischenergebniseliminierung gemäß § 304 HGB wurde aufgrund der Unwesentlichkeit der vereinnahmten konzerninternen Gewinne nicht durchgeführt.

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. Hieraus ergaben sich aufgrund der konzernweiten einheitlichen Anwendung des Konzernbilanzierungshandbuchs keine Änderungen.

### I. Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Alle entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 800,00 € netto betragen, werden im Zugangsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt. Immaterielle Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 800,00 € netto betragen, werden aktiviert und über eine Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten einen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 2,9 Mio. €, der sich im Zuge der Kapitalkonsolidierung nach § 301 HGB ergeben hat. Dieser wird über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben, welcher aufgrund der voraussichtlichen Bestandsdauer des Unternehmens sowie der voraussichtlichen Grundstücksentwicklungsdauer (IDUNA) geschätzt wurde.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer bewertet.

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 hingegen nicht.

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten die eigenen Leistungen, die im Zusammenhang mit der Montage von Messtechnik in Wohnanlagen 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 % bis 12,5 % p. a. entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die technischen Anlagen und Maschinen umfassen Kabelnetzanlagen sowie Messgeräte. Die Kabelnetzanlagen werden planmäßig linear entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 15 Jahren (Kupferkabel) bzw. 20 Jahren (Glasfaserkabel) abgeschrieben.

Messgeräte werden nach den Vorschriften des Eichgesetzes sowie Netzwerktechnik nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben:

Anlageklasse	Nutzungsdauer
Heizkostenverteiler	10 Jahre
Wärmemengenzähler	5 Jahre
Wasserzähler	5 Jahre
Netzwerktechnik	10 Jahre

Bei Betriebseinrichtungen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung linear mit einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünfundzwanzig Jahren. Geringwertige Anlagegüter (250,00 € < Anschaffungskosten < 800,01 € netto) werden im Anschaffungsjahr aktiviert, voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt. Hiervon ausgenommen sind technische Geräte, die zwar ebenfalls vollständig abgeschrieben werden, aber bis zum tatsächlichen Abgang im Anlagevermögen verbleiben.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen zeitanteilig. Bei der Bemessung der Abschreibung für das Jahr der Entstehung von nachträglichen Anschaffungs- und 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

Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten und die sonstigen Ausleihungen zum Nennwert beziehungsweise zu den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert, sofern die Wertminderung von Dauer ist. Unverzinsliche Ausleihungen sind auf den Barwert abgezinst.

### II. Umlaufvermögen

#### Grundstücke ohne Bauten

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und gemäß § 253 Abs. 4 HGB um notwendige Abschreibungen wertmindernd berichtet.



### 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.

### Andere Vorräte

Die anderen Vorräte werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

### 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.

### III. Latente Steuern

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 Gewerbesteuermesszahl von 3,5 % bei einem Hebesatz von 410 % verwendet. Der Berechnung für Steuerlatenzen, die nicht auf Verlustvorträgen beruhen, 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 771,1 Mio. € und die gewerbsteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 561,5 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:

T€	31.12.2022	31.12.2021
<b>Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	190.974	179.499
Sonstiges Sachanlagevermögen	18.872	21.113
Finanzanlagen	93	-56
Umlaufvermögen	1	1
Rückstellungen	11.390	12.236
Verbindlichkeiten	572	683
<b>Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge</b>	<b>202.609</b>	<b>203.731</b>
<b>Summe Latente Steueransprüche netto</b>	<b>424.511</b>	<b>417.207</b>

Die sich im Konzern insgesamt ergebende zukünftige Steuerbelastung (passive latente Steuern) resultiert aus temporären Differenzen aufgrund der Aufdeckung stiller Reserven im Rahmen der Neubewertung der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände gemäß § 301 HGB. Die latenten Steuern wurden mit einem unternehmensindividuellen Steuersatz von 16,495 % (GESOBAU Wohnen) bzw. 30,175 % (IDUNA) 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 sowie IDUNA), zugrunde zu legen.

### IV. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### V. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist zum Nominalwert ausgewiesen.

### VI. Rückstellungen Rückstellungen für Pensionen

Im Zuge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde § 253 HGB hinsichtlich der Bewertung der Rückstellung 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 2022 ein Unterschiedsbetrag der Rückstellung für Pensionen in Höhe von 36 T€. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB potenziell 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 %	31.12.2022	31.12.2021
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 7 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	1,44	1,35
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 10 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	1,78	1,86
Rententrend	2,20	1,75
Rechnungsmäßiges Renteneintrittsalter	65	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	R 18G	R 18G

### Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und sonstigen 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.

### VII. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt. Aufwendungsdarlehen, für die nach § 88 II. Wohnungsbaugesetz ein Passivierungswahlrecht besteht, wurden auf der Basis von Individualvereinbarungen zum Barwert angesetzt und sind ausnahmslos passiviert. Die Restlaufzeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

### VIII. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Einzahlungen, die erst in späteren Perioden Erträge darstellen, werden über Rechnungsabgrenzungsposten erfasst.

Im Rahmen der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ sowie der Wohnungsbauförderung des Landes Berlin werden zinsverbilligte Darlehen ausgereicht. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen ein bestimmtes Energieniveau erreicht und durch ein unabhängiges Sachverständigen Gutachten nachgewiesen wird bzw. preiswerter Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende errichtet 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 die Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten gemindert und in gleicher Höhe ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Nach Gutschrift durch die kreditgewährende Bank erfolgt eine Verrechnung mit dem einzelnen Darlehen. Der Rechnungsabgrenzungsposten wird über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear aufgelöst. Die im Rahmen der Neubauförderung gewährten Tilgungszuschüsse werden ebenfalls als Aufwandszuschuss behandelt. Dieser wird als passiver Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und über die Laufzeit der Förderungsbestimmung (insb. Mietpreisbindung) ertragswirksam aufgelöst.

### IX. Sonstiges

#### Angaben zu Finanzderivaten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bestehen acht Zinsswapgeschäfte mit einem Gesamtvolumen von 102,1 Mio. €, denen acht entsprechende Grundgeschäfte mit gleichem Volumen

gegenüberstehen, sodass jeweils eine Bewertungseinheit gebildet werden konnte. Der Umfang der gebildeten Bewertungseinheiten erstreckt sich ausschließlich auf Micro Hedges. Hierbei wird das aus einem einzelnen Grundgeschäft resultierende Risiko unmittelbar durch ein zugeordnetes Sicherungsgeschäft abgesichert. Darüber hinaus bestehen Forwardswapgeschäfte über 218,7 Mio. € (Laufzeiten von 2023 bis 2039), die für die nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist geplante Prolongation von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten in gleicher Höhe 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 zu den Sicherungsgeschäften lauten. Es ist davon auszugehen, dass die erwarteten und abgesicherten Grundgeschäfte zu den Anfangsdaten der Sicherungsinstrumente in der erwarteten Höhe tatsächlich abgeschlossen werden können. Derzeit sind keine Umstände bekannt, die eine anderweitige Bilanzierung sowie Auflösung der Bewertungseinheiten veranlassen würden. Die Ermittlung des Marktwertes der Finanzderivate erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis der „mark-to-market-Bewertung“ anhand marktüblicher Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente.

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

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

### Sonstiges

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommt folgender Bilanzierungsgrundsatz zur Anwendung: Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Dabei werden die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (Einfrierungsmethode).

## C. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

- (1) Im Rahmen der Erstkonsolidierung der IDUNA entstand ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 6,1 Mio. €, welcher linear über fünf Jahre abgeschrieben wird.

- (2) Im Jahr 2022 betragen die Zugänge im **Sachanlagevermögen** 227,4 Mio. € (Vorjahr: 340,5 Mio. €). Davon betreffen 157,8 Mio. € (Vorjahr: 203,4 Mio. €) eigene Neubaumaßnahmen, 28,6 Mio. € (Vorjahr: 109,4 Mio. €) Bestandsankäufe, 15,2 Mio. € (Vorjahr: 8,1 Mio. €) den Ankauf projektierte Neubauvorhaben, 24,0 Mio. € (Vorjahr: 17,4 Mio. €) umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand der Gesellschaft sowie 1,9 Mio. € sonstige Investitionen in den Bestand.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1,0 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Es erfolgten keine Zuschreibungen entsprechend § 253 Abs. 5 HGB (Vorjahr: 22,7 Mio. €).

- (3) Unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen wird die Beteiligung in Höhe von 0,3 Mio. € an der Immobilienfonds Karow-Theta GbR ausgewiesen, die für den Konzern von untergeordneter Bedeutung ist.
- (4) Unter den sonstigen **Ausleihungen** wird ein an die Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, ausgereichtes langfristiges, unverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis 2065 zum Barwert ausgewiesen.
- (5) Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 96,2 Mio. € (Vorjahr: 86,2 Mio. €) betreffen nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 106,1 Mio. € (Vorjahr: 97,7 Mio. €) gegenüber.
- (6) Zum 31. Dezember 2022 bestehen **Forderungen** aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021 in Höhe von 1,1 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €). Davon haben 28,9 T€ (Vorjahr: 203,0 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 55,2 % (Vorjahr: 64,1 %) wertberichtigt.
- (7) Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen zum 31. Dezember 2022 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) und haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.
- (8) Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden insbesondere Forderungen aus Steuererstattungen und aus Überzahlungen ausgewiesen. Es sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- (9) Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben ausgewiesen, die das Folgejahr betreffen.
- (10) Das **Gezeichnete Kapital** der GESOBAU beträgt unverändert 78,3 Mio. €. 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 dem Eigenkapitalpiegel zu entnehmen. Die Struktur des Konzerneigenkapitals folgt der Struktur des Eigenkapitals der Muttergesellschaft GESOBAU.

- (11) Die **Kapitalrücklage** resultiert im Wesentlichen aus der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter. Für einen Teil der Bestände bestehen Rückkauflassungsvormerkungen zugunsten des Landes Berlin, sofern diese Grundstücke für einen öf-

fentlichen Zweck in Anspruch genommen werden sollen; bei Schwesternwohnanlagen darüber hinaus, wenn diese überwiegend von Einrichtungen des Landes Berlin genutzt werden sollen.

- (12) 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	31.12.2021	2022	31.12.2022	31.12.2022
2017	38,6	14.862	443	2.658	14.419

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€ sowie der darauf entfallenden passiven latenten Steuern in Höhe von 3.556 T€, abzüglich des auf nicht beherrschende Anteile entfallenden Betrages von 927 T€, führten 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.

- (13) Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** enthalten auch Beträge für Zusagen, die vor dem 01. Januar 1987 entstanden sind.
- (14) Die **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €) in Anspruch genommen und valutierten zum 31. Dezember 2022 mit 29,8 Mio. €.
- (15) Die **sonstigen Rückstellungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich unter Beachtung des Einzelbewertungsgrundsatzes mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre abgezinst. Im Jahr 2022 erfolgte keine Abzinsung.

Sie setzen sich wie folgt zusammen (Angaben in T€):

	2022	2021
Ausstehende Rechnungslegung	18.548	25.528
Unterlassene Instandhaltungen	5.127	7.513
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.299	3.235
Sonstige Personalarückstellungen	3.702	2.975
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	710	162
Risiken aus Grundstücksgeschäften	93	93
Übrige	1.268	1.346
<b>Gesamt</b>	<b>32.747</b>	<b>40.852</b>



Die gesamten Rückstellungen betragen 65,0 Mio. €, davon haben 2,3 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

- (16) Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betragen zum 31. Dezember 2022 insgesamt 2.108 Mio. € (Vorjahr: 1.938,7 Mio. €). Hiervon sind 2.101 Mio. € durch Grundpfandrechte und Landesbürgschaften besichert. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen, da die Gesellschaften ihren Verpflichtungen jederzeit nachgekommen sind. Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,01 % und 3,79 % (durchschnittlich 1,38 %).

Das Zinsrisiko in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist teilweise durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Das Volumen der abgesicherten Darlehen beträgt 320,8 Mio. €. Die gesicherten Zinssätze für die abgesicherten Grundgeschäfte liegen zwischen 1,74 % bis 3,07 % und beinhalten eine Zinsbindung für Zeiträume vom 31. Januar 2030 bis zum 30. März 2039.

#### Verbindlichkeitspiegel

Die Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt (Angaben in T€):

	Gesamt	MIT EINER RESTLAUFZEIT VON		
		bis zu einem Jahr	mehr als einem Jahr	davon mehr als fünf Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	2.108.461 (1.938.735)	76.861 (83.292)	2.031.599 (1.855.443)	1.645.556 (1.647.666)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	730 (730)	730 (0)	0 (730)	0 (730)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	7.080 (6.724)	7.080 (6.724)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	0 (3)	0 (3)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	26.286 (27.580)	23.704 (17.807)	2.582 (9.773)	14 (63)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	6.589 (6.300)	6.589 (6.300)		
<b>Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>2.149.146 (1.980.072)</b>	<b>114.965 (114.126)</b>	<b>2.034.181 (1.865.946)</b>	<b>1.645.570 (1.648.459)</b>

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten wird eine Zahlung des Gesellschafters der GESOBAU AG (5,0 Mio. €) ausgewiesen, die unter Vorbehalt geleistet wurde.

- (17) Die Entwicklung der **passiven latenten Steuern** ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen (Angaben in T€):

Ersteinstellung	Zuführungsbetrag	Betrag	erfolgswirksame	kumulierte erfolgswirksame	Saldo
			Auflösung	Auflösung	
		31.12.2021	2022	31.12.2022	31.12.2022
2017	3.556	3.232	65	388	3.168
2020	1.332	1.332	-	-	1.332

Die passiven latenten Steuern aus dem Mutter-Tochter-Verhältnis der GESOBAU und der GESOBAU Wohnen werden über die durchschnittliche Restnutzungsdauer der zugrunde liegenden Immobilien ergebniswirksam aufgelöst (Stand per 31.12.2022: 3.168 T€).

Die im Geschäftsjahr 2020 zugeführten passiven latenten Steuern sind aufgrund des Erwerbs der IDUNA und deren erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss entstanden. Aufgrund des zugrunde liegenden unbebauten Grundstückes werden die passiven latenten Steuern im Mutter-Tochter-Verhältnis der GESOBAU und der IDUNA nicht erfolgswirksam aufgelöst (Stand per 31.12.2022: 1.332 T€).

## D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- (18) Der GESOBAU-Konzern erzielte **Umsatzerlöse** in Höhe von 332,9 Mio. € ausschließlich im Inland und überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien und sonstigen Mieteinheiten (245,4 Mio. €; Vorjahr: 234,3 Mio. €). Die monatlichen Sollmieten für Wohnungen betragen im Jahr 2022 durchschnittlich 6,35 € je Quadratmeter (Vorjahr: 6,23 € je Quadratmeter). In den Umsatzerlösen werden darüber hinaus 94,1 Mio. € aus abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2021 sowie 2,2 Mio. € aus Durchleitungsentgelten für Kabelnetzanlagen ausgewiesen.
- (19) Die **Bestandsveränderungen** beinhalten überwiegend noch nicht abgerechnete Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2022. Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2021 wirken bestandsmindernd.
- (20) Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 9,6 Mio. € (Vorjahr: 37,1 Mio. €) werden als periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 7,7 Mio. € ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung (2,7 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (2,6 Mio. €) und Erträge aus Zahlungseingängen für in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,6 Mio. €). Darüber hinaus ergeben sich periodenbezogene Erträge unter anderem aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung (0,4 Mio. €).
- (21) Unter den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** von insgesamt 188,9 Mio. € (Vorjahr: 182,0 Mio. €) werden die Instandhaltungskosten, die Betriebskosten inklusive der umlagefähigen Grundsteuer sowie die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ausgewiesen.
- (22) Unter den **Personalaufwendungen** werden auch die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung der Angestellten analog zu den Regelungen des öffentlichen Dienstes mit 1,1 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €) ausgewiesen.
- (23) Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige **Abschreibungen** in Höhe von 57,8 Mio. € (Vorjahr: 51,8 Mio. €) angefallen. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 1,0 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €) wurden aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Darüber hinaus werden Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 1,2 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €) ausgewiesen.

- (24) Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 16,3 Mio. € (Vorjahr: 13,4 Mio. €) beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1,5 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €). Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (1,1 Mio. €) sowie durch Zuführungen zu Rückstellungen (0,3 Mio. €) beeinflusst. Darüber hinaus sind die Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.
- (25) Im Posten **Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis** wird der im Konzernjahresüberschuss enthaltene, anderen Gesellschaftern zustehende Gewinn für einen Minderheitenanteil von 5,1 % der GESOBAU Wohnen und der Minderheitenanteil von 10,1 % der IDUNA ausgewiesen.
- (26) Der **Gewinnvortrag** von 41,6 Mio. € wurde vollständig in die Gewinnrücklagen eingestellt.
- (27) Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn der GESOBAU AG des Jahres 2022 in Höhe von 16,8 Mio. € in die Position „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen.

### 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. Die Konzern-Gesellschaften haben im Jahr 2022 Festgeldanlagen mit einer Laufzeit länger als drei Monate in Höhe von 27,0 Mio. € getätigt, welche folglich in der Kapitalflussrechnung als Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition unter dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit gezeigt werden. Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von 19,9 Mio. € (Vorjahr: 32,9 Mio. €) umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten von 46,9 Mio. € abzüglich der Festgeldanlagen mit einer Laufzeit länger als drei Monate von 27,0 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds definiert sich aus dem Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten.

Die liquiden Mittel enthalten darüber hinaus 3,3 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €) als Festgeld angelegte Guthaben, welche in voller Höhe für geplante Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen und zugunsten der die Maßnahmen finanzierenden Banken verpfändet sind. Sie stehen deshalb nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft. Die zum Bilanzstichtag frei verfügbaren liquiden Mittel betragen somit 16,6 Mio. € (Vorjahr: 31,9 Mio. €).

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

In T€	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2022	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2021
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	764	825

Für die in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen Tilgungszuschüsse gilt Nachfolgendes: Im Rahmen der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ sowie der Wohnungsbauförderung des Landes Berlin werden zinsverbilligte Darlehen ausgereicht. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen ein bestimmtes Energieniveau erreicht und durch ein unabhängiges Sachverständigengutachten nachgewiesen wird bzw. preiswerter Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende errichtet 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 die Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten gemindert und in gleicher Höhe ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Nach Gutschrift durch die kreditgewährende Bank erfolgt eine Verrechnung mit dem einzelnen Darlehen. Der Rechnungsabgrenzungsposten wird über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear aufgelöst. Die im Rahmen der Neubauförderung gewährten Tilgungszuschüsse werden ebenfalls als Aufwandszuschuss behandelt. Dieser wird als passiver Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und über die Laufzeit der Förderungsbestimmung (insb. Mietpreisbindung) ertragswirksam aufgelöst.

### 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 9.106 T€ 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 zum 01. Januar 2019 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 Vertragspartner gekündigt wird. Die Zahlungen für Wärmelieferungen aus diesem Vertrag beliefen sich im Jahr 2022 auf 12,6 Mio. € (Vorjahr: 10,0 Mio. €). Die sich aus dem Vertrag ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden als Betriebskosten weiterverrechnet.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge in Höhe von 152,8 Mio. € ist durch zugesagte Kredite und vorhandene Liquidität abgedeckt.

### G. Haftungsverhältnisse

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2022 40,6 Mio. € (Vorjahr: 37,5 Mio. €) und wurden, vom übrigen Vermögen getrennt, bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

Die flüssigen Mittel sind in Höhe von 3,3 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €) für geplante Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen und zugunsten der die Maßnahmen finanzierenden Banken verpfändet.

## H. Sonstige Angaben

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2022 an die GESOBAU und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für

- a) Abschlussprüfungsleistungen 130 T€ und für
- b) andere Bestätigungsleistungen 14 T€.

Die GESOBAU bedient sich zur Erfüllung ihrer Zusage auf Alters- und Hinterbliebenenversorgung der VBL-Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als Zusatzversorgungskasse. Die VBL, als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, gewährt den Arbeitnehmern der beteiligten Arbeitgeber im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung gegen Zahlung einer Umlage durch die GESOBAU. Darüber hinaus zahlt die GESOBAU ein Sanierungsgeld, um den zusätzlichen Mittelbedarf der VBL zur Finanzierung der vor dem 01. Januar 2002 begründeten Ansprüche abzudecken. Die Sanierungsgelder sind Bestandteil der Umlagenfinanzierung und werden deshalb in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, für das sie erhoben werden. Aufgrund 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 8,1 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2022 wurde kein Sanierungsentgelt gezahlt.

## ORGANE DER GESELLSCHAFT

### Vorstand

#### Mitglieder des Vorstandes

**Jörg Franzen**  
Erste Bestellung ab dem 15. Februar 2006  
Bestellt bis zum 14. Februar 2029  
Vorsitzender des Vorstandes

**Christian Wilkens**  
Erste Bestellung ab dem 01. August 2008  
Bestellt bis zum 31. Juli 2024  
Vorstand Finanzen und Controlling

#### Bezüge

Die Bezüge des Vorstandes beliefen sich im Berichtszeitraum auf 607,6 T€ (Vorjahr: 581,0 T€).

In T€	Jörg Franzen	Christian Wilkens
Grundvergütung	201,3	181,3
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2021	65,0	65,0
Leistungen der Altersversorgung	30,2	27,2
Geldwerter Vorteil aus Kfz-Nutzung	5,9	6,2
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0,1	0,1
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	13,0	12,3
<b>Summe</b>	<b>315,5</b>	<b>292,1</b>

An frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 267,6 T€ (Vorjahr: 273,7 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 290,9 T€ (Vorjahr: 302,4 T€) inkl. Zinsanteil zugeführt. Sie betragen zum Bilanzstichtag 2.319 T€ (Vorjahr: 2.281 T€).

Mitgliedern des Vorstandes beziehungsweise deren Angehörigen wurden keine Darlehen eingeräumt.

### Aufsichtsrat

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

**Lina Atris**  
Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 10. Dezember 2020  
Kaufmännische Angestellte, Berlin

**Birgit Galley**  
Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010  
Vorsitzende des Aufsichtsrates seit dem 10. Dezember 2020  
Geschäftsführerin der Forensic Management GmbH, Berlin und der School GRC Training GmbH, Berlin  
Weitere Aufsichtsratsmandate:  
Vorsitzende des Aufsichtsrates der nordlicht Wohnungsgenossenschaft eG,  
Vorsitzende des Aufsichtsrates der horizont Wohnungsgenossenschaft eG

#### Dr. Heike Külper

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 01. Februar 2017  
Mitglied des Mieterrates der GESOBAU AG

#### Lars Loebner

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 10. Dezember 2020  
Referatsleiter Wohnungsbau bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin

#### Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 10. Dezember 2020  
Professorin für Betriebliches Rechnungswesen an der Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin  
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates seit dem 10. Dezember 2020

#### Oliver Rohbeck

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

#### Ramona Senier

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



**Daniela Trochowski**

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 01. Januar 2022  
Geschäftsführendes Mitglied der Rosa Luxemburg Stiftung, Berlin

**Martin Tschaepe**

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 10. Dezember 2020  
Kaufmännischer Angestellter, Berlin

**Bezüge**

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten 51,3 T€ (Vorjahr: 53,4 T€) an festen Vergütungen, die sich wie folgt aufgliedern:

	in €
Birgit Galley	8.200,00
Lars Loebner	6.400,00
Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust	6.100,00
Ramona Senier	6.100,00
Oliver Rohbeck	4.900,00
Dr. Heike Külper	4.900,00
Daniela Trochowski	4.900,00
Martin Tschaepe	4.900,00
Lina Atris	4.900,00

**Gesellschafter**

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

**Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten**

Der GESOBAU-Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 484 (Vorjahr: 463) Mitarbeiter\*innen (ohne Vorstandsmitglieder und Aushilfen).

	2022	2021
Vorstand	2	2
Angestellte		
Prokuristen	5	5
kaufm. und technische Angestellte	340	328
Gewerbliche Arbeitnehmer		
Hauswarte/Hausmeister	104	96
Aushilfen	9	9
Auszubildende	35	34
Jahresdurchschnitt	495	474

Die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH (anteilig konsolidiert) beschäftigt keine Arbeitnehmer.


**Offenlegung**

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Unternehmensregister.

**Nachtragsbericht**

Nach dem 31. Dezember 2022 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, nicht eingetreten.

Berlin, 22. Februar 2023

  
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 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▶ entspricht der beigefügte 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- ▶ vermittelt der beigefügte 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 im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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 folgenden von uns vor Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- ▶ die in Abschnitt „1.5 Mitarbeiter\*innen“ des Konzernlageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote)
- ▶ die als Anlage dem Konzernlagebericht beigefügte 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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- ▶ wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- ▶ anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 Auf-

stellung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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.

# GESOBAU Mehrjahresübersicht

- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeut-same 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt ein-schließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäfts-vorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deut-schen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- ▶ holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinfor-mationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernab-schlussprüfung. 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 zu-kunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeig-ner 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 die-sen 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, ein-schließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unse-rer Prüfung feststellen.

Berlin, den 23. Februar 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke      Dierk Schultz  
Wirtschaftsprüfer      Wirtschaftsprüfer

## ZUM 31.12. NACH HGB

		2022	2021	2020	2019	2018
<b>Vermögenslage</b>						
Anlagevermögen	Mio. €	2.869,68	2.702,89	2.395,72	2.140,21	1.965,48
Umlaufvermögen	Mio. €	155,01	130,20	154,21	108,75	96,68
davon liquide Mittel	Mio. €	46,88	32,94	62,81	18,18	12,26
Sonstige Aktiva	Mio. €	0,11	0,15	0,39	0,66	0,92
Eigenkapital	Mio. €	662,98	637,74	591,07	561,27	539,60
Rückstellungen	Mio. €	64,98	77,49	78,35	83,45	92,26
Verbindlichkeiten	Mio. €	2.255,22	2.077,73	1.850,47	1.578,40	1.405,02
Sonstige Passiva	Mio. €	41,62	40,28	30,43	26,50	26,20
Bilanzsumme	Mio. €	3.024,80	2.833,24	2.550,32	2.249,62	2.063,08
Eigenkapitalquote <sup>1</sup>	%	21,92	22,51	23,18	24,95	26,16
Anlagendeckung II <sup>2</sup>	%	23,10	92,63	94,05	91,86	89,63
Verschuldungsgrad <sup>3</sup>	%	356,24	344,26	331,47	300,81	282,34
Anlagenintensität <sup>4</sup>	%	94,87	95,40	93,94	95,14	95,27
<b>Finanzlage</b>						
Abschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	60,03	55,70	48,90	45,33	45,59
davon planmäßig	Mio. €	59,06	53,14	48,77	44,74	40,79
davon außerplanmäßig	Mio. €	0,97	2,56	0,13	0,59	4,79
Zuschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	0,00	22,69	0,30	8,47	12,16
<b>Ertragslage</b>						
Umsatzerlöse	Mio. €	332,88	316,80	304,80	290,54	279,39
Vermietung	Mio. €	330,03	314,01	302,16	288,36	277,28
in % vom Umsatz	%	99,14	99,12	99,13	99,25	99,24
Sonstige Umsatzerlöse	Mio. €	2,85	2,79	2,64	2,18	2,11
in % vom Umsatz	%	0,86	0,88	0,87	0,75	0,76
Gesamtleistung <sup>5</sup>	Mio. €	342,88	321,10	306,34	295,66	280,51
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	Mio. €	85,08	90,65	90,30	97,97	65,44
EBIT	Mio. €	56,45	55,54	56,09	54,48	72,60
in % von der Gesamtleistung	%	16,46	17,30	18,31	18,43	25,88
Bilanzgewinn	Mio. €	20,68	41,56	22,28	20,36	41,18
in % vom Umsatz	%	6,21	13,12	7,31	7,01	14,74
<b>Bestandszahlen</b>						
Eigene Wohneinheiten per 31.12.	Anzahl	46.259	45.090	43.842	42.390	41.933
Eigene Gewerbeeinheiten per 31.12.	Anzahl	803	796	793	726	712
Fläche Wohnungen per 31.12.	m <sup>2</sup>	3.005.624	2.931.087	2.850.624	2.764.134	2.732.082
Fläche Gewerbe per 31.12.	m <sup>2</sup>	128.148	128.210	123.274	113.099	104.975
Mieterlöse Wohnungen p. a.	Mio. €	226,55	216,69	210,88	203,11	195,80
Mieterlöse Gewerbe p. a.	Mio. €	11,95	11,24	9,58	8,60	7,92
Durchschnittliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€	6,35	6,23	6,23	6,17	6,04
Sonstige Mieteinnahmen	Mio. €	6,91	6,37	5,73	4,79	3,78
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	Mio. €	9,73	6,98	8,00	7,43	8,25
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	%	3,96	2,98	3,54	3,43	3,98
<b>Mitarbeiter</b>						
Anzahl Mitarbeiter*innen gesamt per 31.12. (Köpfe) <sup>6</sup>		498	488	453	407	399
Personalaufwand	Mio. €	30,70	28,60	26,94	24,26	22,87
Personalaufwandsquote <sup>7</sup>	%	13,03	12,42	12,09	11,24	11,07

<sup>1</sup>Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme, <sup>2</sup>Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital im Verhältnis zum Anlagevermögen (ohne langfr. Rückstellungen), <sup>3</sup>Fremdkapital im Verhältnis zum Eigenkapital, <sup>4</sup>Anlagevermögen im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtkapital, <sup>5</sup>Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen, <sup>6</sup>inkl. geringfügig Beschäftigte und Praktikant\*innen, <sup>7</sup>Personalaufwand (ohne umlagefähige Personalkosten) im Verhältnis zur Sollmiete abzgl. Erlösschmälerungen und 1/3 Aufwandszuschüssen



## Impressum

### Herausgeber

GESOBAU AG  
Stiftsweg 1  
13187 Berlin

T. 030 4073-0  
F. 030 4073-1358  
[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)  
[info@gesobau.de](mailto:info@gesobau.de)

### Konzeption und Gestaltung

KorteMaerzWolff Kommunikation, Hamburg

### Druck

Druckpartner, Essen

### Fotografie & Bild

Thomas Bruns, Marcus Lenk, Thomas Rafalzyk,  
Christoph Schieder, Sebastian Vollmert,  
Sandra Wildemann.  
Alle anderen Motive: GESOBAU AG



**G**