

Zuhause

Geschäftsbericht 2020



Hier wohnt Berlin.

GESOBAU



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 fast 44.000 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Die GESOBAU agiert dabei verantwortungsvoll und wirtschaftlich nachhaltig.

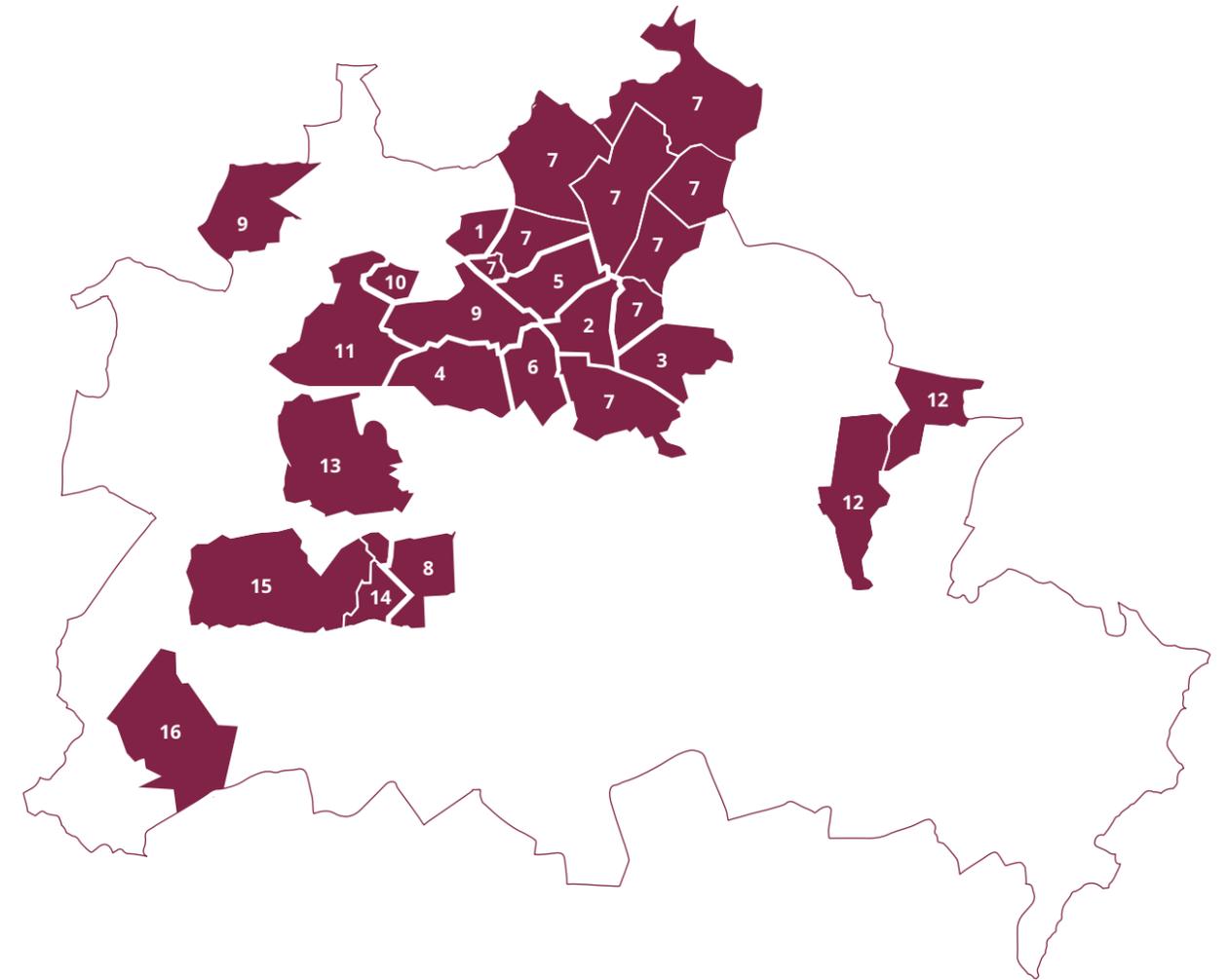
Der GESOBAU Konzern auf einen Blick		2020	2019	2018	2017
Umsatzerlöse	Mio. €	304,8	290,5	279,4	269,7
Verwaltete eigene Einheiten gesamt	Anzahl	57.270	53.884	51.052	48.895
EBITDA	Mio. €	105,0	91,4	106,1	102,4
Bilanzgewinn	Mio. €	22,3	20,4	41,2	32,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	136,7	124,0	122,2	125,7
Anlagevermögen	Mio. €	2.395,7	2.140,2	1.965,5	1.799,2
Eigenkapital	Mio. €	591,1	561,3	539,6	494,1
Eigenkapitalquote	in %	23,2	25,0	26,2	25,9
Bilanzsumme	Mio. €	2.550,3	2.249,6	2.063,1	1.905,2
Mitarbeiter*innen zum 31. Dezember (alle Mitarbeiter*innen inkl. Vorstand und Aushilfen)	Anzahl	453	407	399	400

Inhalt

Interview mit der Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dem Vorstand	02
Zuhause	06
Unser Jahr 2020	14
Bericht des Aufsichtsrates	18
Gremien des Aufsichtsrates	23
Zusammengefasster Lagebericht	24
Grundlagen des Konzerns	24
Wirtschaftsbericht	30
Prognose und Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie	48
Corporate Governance Kodex	50
Konzernabschluss	52
Konzernbilanz	52
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	54
Konzern-Kapitalflussrechnung	55
Konzern-Anlagenspiegel	56
Konzern-Eigenkapitalspiegel	58
Konzernanhang	60
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	76
Mehrjahresübersicht	80
Impressum	81



Mieteinheiten nach Ortsteilen



1 Märkisches Viertel 21.932	7 Blankenburg, Blankenfelde, Buch, Franz. Buchholz, Heinersdorf, Karow, Rosenthal, Wilhelmsruh, Prenzlauer Berg 2.315	12 Biesdorf, Hellersdorf 1.906
2 Pankow 8.984	8 Wilmersdorf 1.491	13 Charlottenburg 623
3 Weissensee 7.478	9 Reinickendorf, Heiligensee 885	14 Halensee, Schmargendorf 107
4 Wedding 5.469	10 Borsigwalde 843	15 Grunewald 99
5 Niederschönhausen 2.317	11 Tegel 813	16 Zehlendorf 16
6 Gesundbrunnen 1.990		



Birgit Galley
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Christian Wilkens
Vorstand

Jörg Franzen
Vorstandsvorsitzender

Zuhause

Die GESOBAU AG hat auch unter den erschwerten Bedingungen des Jahres 2020 dafür gesorgt, dass über 100.000 Berliner*innen ein sicheres und lebenswertes Zuhause haben. Wie das Unternehmen die besonderen Herausforderungen meistert, erläutern die Vorstände Jörg Franzen und Christian Wilkens sowie die Vorsitzende des Aufsichtsrates, Birgit Galley.

Die Covid-19-Pandemie hat das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben im Jahr 2020 stark verändert. Welche Auswirkungen hatte die Corona-Krise auf das zurückliegende GESOBAU Geschäftsjahr?

Jörg Franzen: Corona bedeutet für viele Menschen unter anderem erhebliche finanzielle Belastungen – weil sie ihre Arbeit verloren haben oder in Kurzarbeit gehen mussten. Gleich zu Beginn der Pandemie haben wir uns daher mit den anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zusammengesetzt und das sogenannte „BerlinFairsprechen“ gegeben. Dies beinhaltet unter anderem den Verzicht auf corona-bedingte Räumungen während der Pandemie und die Möglichkeit von Ratenzahlungen bei der Miete – um es unseren Mieter*innen nicht noch schwerer zu machen und ihnen unbürokratisch und unkompliziert zu helfen. Insgesamt verzeichnen wir

zum Glück nur geringe Mietausfälle. Wir konnten trotz Corona unsere Planungen in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung fast in gewünschtem Umfang aufrechterhalten. Ausfälle oder Verzögerungen auf den Baustellen gab es 2020 nur sehr selten. Was sich in Zukunft allerdings bemerkbar machen wird ist die Tatsache,

Wir konnten trotz Corona unsere Planungen in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung fast in gewünschtem Umfang aufrechterhalten.

Jörg Franzen

dass für uns relevante Ämter und Behörden über Monate nur eingeschränkt handlungsfähig waren.

Dieser Rückstau wird sicher Auswirkungen insbesondere auf unsere Neubautätigkeit haben.

Birgit Galley: Auf das wirtschaftliche Ergebnis im Jahr 2020 hatte Corona glücklicherweise noch keine gravierenden Auswirkungen. Im Vergleich zu Unternehmen aus anderen Branchen ist die GESOBAU bisher gut durch diese schwierige Zeit gekommen. Das ist nicht selbstverständlich. Fest steht auch, dass die GESOBAU das alles ohne das Engagement der Mitarbeiter*innen nicht geschafft hätte. Ihnen gilt der ganz besondere Dank des Aufsichtsrates. Sie haben in diesem Ausnahmejahr unter völlig neuen Bedingungen ihr Bestes gegeben.

Christian Wilkens: Durch Corona hat sich vor allem unser Zusammenarbeiten im Unternehmen verändert. Wir haben früh einen bereichsübergreifenden Krisenstab eingerichtet, einen Pandemieplan aufgestellt und ein Hygienekonzept umgesetzt, das zum Teil über

die behördlichen Anforderungen hinausging. Ziel war es, ein sicheres Arbeitsumfeld für die Mitarbeiter*innen zu schaffen. Diese arbeiten seit Ende März 2020 überwiegend mobil. In den Geschäftsstellen und Hausmeisterbüros fand kein direkter Kundenkontakt mehr statt. In der Krise hat sich gezeigt, dass die Digitalisierung, die wir seit Jahren vorantreiben, ein maßgeblicher Erfolgsfaktor ist. Deshalb konnten wir sehr schnell agieren und ohne Qualitätsverluste die Betreuung unserer Kunden und Geschäftsprozesse sicherstellen.

Welche Ziele verfolgt die GESOBAU über das Jahr 2021 hinaus?

Christian Wilkens: Unsere Wachstumsziele und unsere strategische Ausrichtung bleiben bestehen: Es ist unsere Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Bis zum Jahr 2026 wollen wir im

Rahmen der Vereinbarung mit dem Land Berlin unseren Bestand auf rund 52.000 Wohnungen erweitern. Insgesamt sprechen wir da von einem Neubauinvestitionsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro.

Birgit Galley: Dabei bleibt natürlich auch das Thema Bürgerbeteiligung wichtig. Alle diese Vorhaben brauchen die Akzeptanz der Bürger*innen. Die GESOBAU hat in den vergangenen Jahren viele konstruktive Partizipationsprozesse umgesetzt – und der Wunsch nach Beteiligung wächst weiter. Es ist Aufgabe der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, hier eine Vorbildfunktion zu übernehmen, allerdings immer im Rahmen von festen Zeitfenstern und vorher klaren Mitbestimmungsthemen.

Jörg Franzen: Wichtige Aspekte werden auch in den kommenden Jahren die stringente nachhaltige Bewirtschaftung unserer Bestände sowie zielgerichtete Neubaumaßnahmen

und Bestandsankäufe bleiben. Wir werden den Klima- und Naturschutz durch gezielte Investitionen und Innovationen weiter aktiv mitgestalten. Wir prüfen beispielsweise Optionen für klimafreundliche Wärme und modernisieren unsere Bestände klimaneutral. Auf diese Weise tragen wir dazu bei, Ressourcen zu schonen und Emissionen zu minimieren. Auch die soziale Entwicklung unserer Wohnquartiere setzen wir fort.

Es ist unsere Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Bis zum Jahr 2026 wollen wir unseren Bestand auf rund 52.000 Wohnungen erweitern.

Christian Wilkens

Gibt es Herausforderungen, die Einfluss auf die zukünftige Geschäftstätigkeit und Wachstumsstrategie der GESOBAU haben werden?

Birgit Galley: Wachstum ist bei der GESOBAU kein Selbstzweck. Nur durch die Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum werden sich die Mieten in Berlin stabilisieren und nicht weiter steigen. Die GESOBAU bleibt weiterhin ihrer sozialen Verpflichtung treu und schafft im Rahmen der Neubauprojekte 50% geförderte Wohnungen. So bleibt das Unternehmen auch in Zukunft ein verlässlicher Partner für die Stadt.

Christian Wilkens: Auch die gesellschaftliche und demografische Entwicklung der Stadt stellt uns vor Aufgaben, die nach innovativen Lösungen verlangen: Generationengerechtes Bauen wird immer wichtiger, ebenso zeitgemäße Lösungen für die sich verändernde Arbeits-

Die GESOBAU bleibt weiterhin ihrer sozialen Verpflichtung treu und schafft im Rahmen der Neubauprojekte 50% geförderte Wohnungen. So ist das Unternehmen auch in Zukunft ein verlässlicher Partner für die Stadt.

Birgit Galley

welt. Wenn Wohnen und Arbeiten näher zusammenrücken, brauchen die Berliner*innen entsprechende Angebote. Die Unterstützung der vielen und vielseitigen sozialen Projekte bleibt auch weiterhin ein wichtiger Bestandteil unseres unternehmerischen Handelns. Mit der GESOBAU Stiftung haben wir 35 Initiativen in 2020 gefördert – weil wir nicht nur bezahlbare Wohnungen

vermieten, sondern uns auch für gute Nachbarschaften in unseren Quartieren engagieren und viel in eine stabile soziale Infrastruktur investieren.

Jörg Franzen: Berlin wächst und verändert sich. Die größte Herausforderung, die sich daraus ergibt, ist es, weiterhin nachhaltigen Wohnraum in lebenswerten Quartieren zu schaffen, der bezahlbar ist und es auch bleibt. Wir gehen davon aus, dass aufgrund des Berliner Mietendeckels unsere Einnahmen weniger stark wachsen werden. Die stagnierenden Mieteinnahmen werden voraussichtlich keine sofortigen Auswirkungen auf laufende oder geplante Neubauvorhaben haben, weil wir die wesentlichen Punkte dieses Gesetzes bereits in unsere Mittelfristplanung aufgenommen haben. Aber langfristig könnte das Gesetz die Finanzierung von Investitionen erschweren. Hier müssten wir gegebenenfalls unsere Planungen anpassen.



Zuhause in den Quartieren

Die Entwicklung vitaler Lebensräume ist ebenso wichtig wie das Bereitstellen von bezahlbarem Wohnraum. Hier übernehmen wir eine grundlegende Aufgabe. Wir kennen die Potenziale im Viertel und schaffen lebenswerte Quartiere, damit sich unsere Mieter*innen innerhalb und außerhalb ihrer Wohnungen zu Hause fühlen. Dies geschieht durch bauliche und ökologische Maßnahmen, aber auch durch soziale Projekte. Wir sorgen zudem für eine moderne Infrastruktur, ergänzen gewachsene Strukturen, entwickeln bestehende Kieze weiter und schaffen in vielerlei Hinsicht neue Räume.



*Angebote, so vielfältig
wie unsere Stadt.*

Die Zukunft ist bereits eingezogen.



Hans-Joachim Hermann,
Wohnanlage Am Steinberg
in Weißensee

Zuhause in der Digitalisierung

In der App „GESOBAU Berlin“ können unsere Kund*innen jederzeit Anliegen rund um den Mietvertrag formulieren. Im persönlichen Bereich werden relevante Daten des Mietverhältnisses verwaltet. Die App bietet außerdem eine Übersicht über Zählerstände bei Heizung und Warmwasser. Eine gute Möglichkeit, den eigenen Verbrauch im Blick zu behalten und Einsparpotenziale zu erkennen. Auch im Wohnungsbau spielt die Digitalisierung eine immer größere Rolle. Mit ihr können wir die Energiebilanz unserer Gebäude verbessern und Wartungen noch effizienter durchführen.





Zuhause in der Nachhaltigkeit

CO₂-Emissionen zu reduzieren, ist eine große Aufgabe. Die GESOBAU leistet auch hier einen wichtigen Beitrag. Dazu haben wir eine Strategie entwickelt, die Einsparungsziele sowie konkrete Maßnahmen im Gebäudebestand aufzeigt. Für uns stehen Projekte im Vordergrund, bei denen Klimaschutz und Energieeinsparung Hand in Hand gehen. Deshalb rüsten wir schrittweise fossile Wärmeerzeuger auf klimafreundlichere Heizungssysteme um und nutzen bevorzugt Fernwärme sowie Biogas. Bis 2030 stellen wir die Wärmeversorgung durch die Energieträger Kohle und Öl sukzessive ein.

Katrin Lissner, Pankow



Auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand.

*Gemeinsam den
Kochlöffel schwingen.*

Zuhause im Miteinander

Im Rahmen eines von der GESOBAU unterstützten zweijährigen Projekts unter dem Motto „Bring deinen Kiez zum Kochen!“ trafen sich Interessierte aus der Nachbarschaft regelmäßig in vier Einrichtungen des Märkischen Viertels, um gemeinsam zu kochen. Dabei stand die Vermittlung von Wissen über gesunde Ernährung im Vordergrund, vor allem aber das anschließende Genießen der in den Kiezküchen selbst zubereiteten Gerichte. Aus den kostenlosen Kursen unter Beteiligung von Ernährungsexpert*innen ist ein tolles Kochbuch mit leckeren Rezepten und vielen Tipps entstanden.



Stefan Rohn,
Märkisches Viertel

Unser Jahr 2020



MAI Grundsteinlegung in Hellersdorf

Bis Ende 2023 errichtet die GESOBAU mit der Entwicklung des „Quartier Stadtgut Hellersdorf“ rund 1.500 Wohnungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Dies ist Teil der „Neubauoffensive Hellersdorf“, die 2017 startete. Der historische Teil des Stadtguts wird dabei im Rahmen der Gesamtentwicklungsmaßnahme saniert und künftig Raum für eine vielfältige gewerbliche Nutzung bieten. Die ersten Wohnungen werden voraussichtlich Ende 2021 bezugsfertig sein.



OKTOBER Berlin leuchtet im Märkischen Viertel

Trotz Corona waren wir mit dem Märkischen Viertel auch 2020 am Lichtfest „Berlin leuchtet“ beteiligt. So haben wir unter anderem auf der Baustelle Theodor Quartier das Lichtfest dazu genutzt, damit Interessierte einen Blick auf die Baustelle und in eine Musterwohnung werfen konnten. Die Häuser des Gebäudeensembles wurden mit bunten Motiven farbenprächtig inszeniert. Dazu gab es Musik und eine LED-Show.



AUGUST Ausbildungsbeginn bei der GESOBAU

Die GESOBAU kommt im Bereich Ausbildung auch in der Corona-Krise ihrer sozialen Verantwortung nach und stellte zwei zusätzliche Ausbildungsstellen zur Verfügung. Damit sind es insgesamt 14 neue Auszubildende und Studierende, die bei uns den Grundstein für ihren Beruf legen.





OKTOBER
GESOBAU startet Pilotprojekt mit BücherboXX in Weißensee

Am 1. Oktober wurde die erste „BücherboXX“ auf dem Nachbarschaftsplatz in der Hansastraße in Weißensee eingeweiht. Damit startet die GESOBAU gemeinsam mit dem Institut für Nachhaltigkeit in Bildung, Arbeit und Kultur GbR (INBAK) ein nachhaltiges Pilotprojekt im Quartier. In der BücherboXX können alle Anwohner*innen kostenlos Bücher aller Art tauschen.



DEZEMBER
Hofkonzerte im Märkischen Viertel

Am 12. Dezember hat die GESOBAU in vier ausgewählten Höfen im Märkischen Viertel weihnachtliche Hofkonzerte organisiert. Obwohl es sehr kalt war, standen viele Mieter*innen an den Fenstern und Balkonen, einige kamen auch in die Höfe und haben mit Abstand zugehört. Bei guter Stimmung und mit Wunderkerzen waren die Menschen dankbar, Live-Musik zu erleben – und das auch noch zu Hause. Ein tolles Format, das wir in 2021 fortführen werden.



DEZEMBER
Der Vorstand im Gespräch

Eine Jahresabschlussfeier war 2020 aufgrund der Pandemie nicht möglich. Wir wollten dennoch zusammenkommen – und zwar digital. Daher lud der Vorstand zum Jahresabschlussgespräch ein. In einem moderierten Gespräch blickten Jörg Franzen und Christian Wilkens auf das Jahr zurück. Es wurde live übertragen, sodass alle Mitarbeiter*innen dabei sein konnten. Über einen Chat war auch Platz für die Fragen der Mitarbeiter*innen. Und das wurde eifrig genutzt.



NOVEMBER
Urbane Kunst: Einweihung Fassadenbild in der Nordbahnstraße

Am 26. November wurde der Öffentlichkeit im Innenhof des GESOBAU-Neubaus in der Nordbahnstraße die künstlerisch und farbig gestaltete Brandwand vorgestellt. Über die rund 400 m² große Fläche des Mauerwerks erstreckt sich ein neues Wandgemälde des Berliner Künstlertrios „innerfields“. Es porträtiert das studentische Leben in der Hauptstadt, passend zu den Mieter*innen des GESOBAU-Neubaus: Bis zu 158 Student*innen finden hier Platz zum Leben und Lernen.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

mit diesem Bericht informieren wir über unsere Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 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 der Corona-Pandemie hat der Vorstand frühzeitig und regelmäßig im Rahmen der Sitzungen des Aufsichtsrates sowie durch die Protokolle der Sitzungen des Krisenstabes 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

Im Berichtsjahr fanden drei turnusgemäße Sitzungen statt. Eine weitere Sitzung konnte aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden. Die entsprechenden Beschlüsse dieser Sitzung wurden im Umlaufverfahren gefasst. Die Sitzungsteilnahme der Mitglieder lag im Geschäftsjahr 2020 auf sehr hohem Niveau. Ein Mitglied des Finanz- und Grundstücksausschusses konnte an der Sitzung im Juni 2020 nicht persönlich teilnehmen, eine schriftliche Stimmbotenschaft lag vor. 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 zehn 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 2020 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. Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor grundlegenden Veränderungen und Herausforderungen. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die wirtschaftliche Lage der Unternehmen und Beschäftigten in Berlin sind derzeit noch nicht absehbar. Die rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen werden auch im Wahljahr 2021 durch die Enteignungsdiskussion und das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln bzw. Mietendeckel) 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 2020 folgende Themen: die Wachstumsstrategie der GESOBAU durch Ankauf und Neubau von Wohnungen, die Ausübung von Vorkaufsrechten, die umfangreiche Modernisierungstätigkeit, das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln bzw. Mietendeckel) und dessen Umsetzung, die Einbringung von Grundstücken des Landes Berlin sowie die aktuelle Berichterstattung zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den Städtischen Wohnungsbauunternehmen Berlins. Dazu gehörten auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und eine entsprechende Risikobewertung, die neuen Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand, der Bauplan 2021 bis 2025 sowie die Spenden- und Sponsoringaktivitäten und Kooperationen. Darüber hinaus wurden die Vorschau zum Jahresergebnis 2020, der Wirtschaftsplan 2021 und die Mittelfristplanung bis 2025, der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für 2020, die Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2020 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 sehr gut und konstruktiv befunden. Grundsätzlicher Handlungs- und Veränderungsbedarf hat sich nicht gezeigt.

Die Aufsichtsratsmitglieder der GESOBAU sind verpflichtet, Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratungs- oder Organfunktion bei Kunden, Dienstleistern, Lieferanten, Kreditgebern des Unternehmens oder bei sonstigen Dritten entstehen können, dem Aufsichtsrat offenzulegen. Im Geschäftsjahr 2020 hat es keine Hinweise auf tatsächliche Interessenkonflikte gegeben.

Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) bestätigte der GESOBAU im Rahmen des zweiten Wiederholungsaudits im Jahr 2020 erneut 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 einer regulären 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 und die Ausübung von Vorkaufsrechten, die Modernisierungsmaßnahmen, die Auswirkungen der Corona-Pandemie, der Status zur Umsetzung des Mietendeckels und zur Fortschreibung der Kooperationsvereinbarung, die Entwicklung der Baukosten der letzten drei Jahre sowie die Wahl des Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden.

Sitzungen des Personalausschusses fanden im Geschäftsjahr 2020 nicht statt. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung im Dezember 2020 wurde über die Neubesetzung des Personalausschusses entschieden und die Zielvereinbarungen für den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 wurden behandelt. Die weiteren Themen des Personalausschusses, insbesondere die Zielabrechnung für das Geschäftsjahr 2019 für die Mitglieder des Vorstandes und die Prokuristen, wurden durch den Aufsichtsrat im Umlaufverfahren im März 2020 beschlossen.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

In der ordentlichen Hauptversammlung am 10. Dezember 2020 wurde die PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, mit Sitz in Frankfurt am Main zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 25. März 2021 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 2021 verabschiedet. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 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. Mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 beschloss, endete die Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrates. Der Gesellschafter berief Frau Birgit Galley, Herrn Thomas Brand, Frau Dr. Heike Külper, Herrn Lars Loebner, Herrn Oliver Rohbeck und Frau Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust in den Aufsichtsrat der Gesellschaft. Im Rahmen einer Wahl der Arbeitnehmer*innen wurden Frau Lina Atris, Frau Ramona Senier und Herr Martin Tschaepe in den Aufsichtsrat entsandt. Frau Birgit Galley wurde zur Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiter*innen sowie den Mitgliedern des Vorstandes für ihren engagierten Beitrag zu einem, trotz der besonderen Herausforderungen der Coronapandemie, sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2020. Mit den besten Wünschen für die weitere persönliche Zukunft dankt der Aufsichtsrat seinen ausgeschiedenen Mitgliedern Frau Gisela von der Aue, Herrn Dieter Cordes, Frau Anja Scholze und Herrn Christian Kluge. Ein besonderer Dank für ihr großes Engagement gilt dabei Frau Gisela von der Aue als langjährige Vorsitzende des Aufsichtsrates.

Berlin, 25. März 2021

Für den Aufsichtsrat



Birgit Galley
Vorsitzende

Gremien des Aufsichtsrates

Personalausschuss

Frau Birgit Galley (seit dem 10. Dezember 2020; Vorsitzende)
Frau Gisela von der Aue (bis zum 10. Dezember 2020; Vorsitzende)
Herr Oliver Rohbeck
Frau Ramona Senier (seit dem 10. Dezember 2020)
Frau Anja Scholze (bis zum 10. Dezember 2020)

Finanz- und Grundstücksausschuss

Herr Thomas Brand (Vorsitzender)
Herr Lars Loebner (seit dem 10. Dezember 2020)
Frau Birgit Galley (bis zum 10. Dezember 2020)
Frau Prof. Dr. Reißig-Thust (seit dem 10. Dezember 2020)
Herr Dieter Cordes (bis zum 10. Dezember 2020)
Herr Oliver Rohbeck
Herr Martin Tschaepe (seit dem 10. Dezember 2020)
Frau Ramona Senier (bis zum 10. Dezember 2020)

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Geschäftstätigkeit des Konzerns

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

Die Übernahme sozialer Verantwortung ist ebenso Kernaufgabe wie die Erhaltung, Erweiterung und Modernisierung des Wohnungsbestands. Die GESOBAU sorgt mit dafür, dass die Menschen in Berlin bezahlbar und gut wohnen können. Grundlage hierfür sind die mit dem Senat im April 2017 abgeschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln bzw. Mietendeckel).

Der Schwerpunkt der Konzerntätigkeit liegt in der Bewirtschaftung von 43.842 eigenen Wohnungen, 793 Gewerbeobjekten sowie 563 Wohnungen für Dritte. Durch einen intensiven Neubau wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen, wobei gleichzeitig ressourcenschonend Bestandsgrundstücke verdichtet werden. Dadurch passt die GESOBAU ihren Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der wachsenden Stadt Berlin an.

Im ersten Halbjahr 2020 verzeichnete Berlin erstmalig seit dem Jahr 2003 einen Bevölkerungsrückgang. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner ist um 7.039 auf 3.762.456 zurückgegangen. Trotz dieser Entwicklung besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnungen. So soll in Berlin bis zum Jahr 2026 der städtische Wohnungsbestand planmäßig auf 400.000 bezahlbare Wohnungen, davon rund 52.000 Wohnungen der GESOBAU, anwachsen. Derzeit befinden sich daher unternehmensweit 5.112 Neubauwohnungen in 48 Projekten sowie zwei Projekte zur Unterbringung von geflüchteten Menschen in unterschiedlichen Planungs- und Umsetzungsstadien.

Die GESOBAU agiert verantwortungsvoll und wirtschaftlich nachhaltig. Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmenskultur, der Unternehmenswerte und der strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Das Unternehmen trägt damit kontinuierlich zur nachhaltigen Entwicklung der Region bei. Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände spiegeln die strategische Ausrichtung der GESOBAU wider und werden auch in Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum sorgen.

Die Digitalisierung spielt auch bei der GESOBAU eine große Rolle und beeinflusst das Unternehmen in allen Bereichen. Am 11. März 2020 erklärte die Weltgesundheitsorganisation (WHO) den Covid-19-Ausbruch zur Pandemie. Diese Einstufung zwingt viele Unternehmen dazu, die

Digitalisierung noch weiter und schneller voranzutreiben. Durch das große Engagement der Mitarbeiter*innen und rechtzeitige Weichenstellungen, z.B. bei der IT-Ausstattung, konnte die GESOBAU diese Herausforderungen im Jahr 2020 gut meistern.

1.2. Rechtliche Konzernstruktur

Der GESOBAU-Konzern umfasst zum 31. Dezember 2020 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 GESOBÄU richtet ihre Investitionen in den Immobilienbestand sowie ihre Aktivitäten beim Ankauf und Neubau stets auf wirtschaftliche Tragfähigkeit und Nachhaltigkeit aus. Im Fokus der Aktivitäten stehen Neubaumaßnahmen, Nachverdichtungen sowie die Modernisierung von Bestandsgebäuden. Diese Aktivitäten werden dabei von sich stetig ändernden politischen Rahmenbedingungen und einem dynamischen Marktumfeld geprägt. Bei den Planungen und Entscheidungen wird dem Wissen um aktuelle Entwicklungen – wie dem demografischen Wandel, dem Klimawandel sowie der zunehmenden Urbanisierung – stets große Bedeutung beigemessen.

Die GESOBÄU stellt mit ihrer Neubauoffensive qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Im Jahr 2020 konnte die Gesellschaft 1.048 neu errichtete Wohnungen in den Bestand übernehmen. Diese Anzahl stellt gegenüber den 199 Wohnungen aus dem Vorjahr eine erhebliche Steigerung dar. Darüber hinaus wurde durch den Ankauf von Immobilien der Bestand um weitere 410 Wohnungen erhöht. Für 2021 ist der Baubeginn von insgesamt 10 Neubauvorhaben mit 1.221 Wohnungen geplant, davon eine mobile Unterkunft für Geflüchtete mit 39 Wohnungen. 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 2020

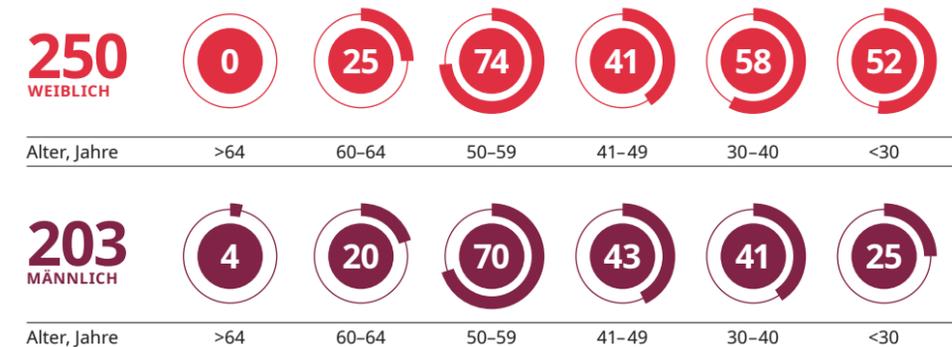
	Anzahl der Wohnungen
Tangermünder Straße 71 – 89 ungerade	423
Lion-Feuchtwanger-Straße 19 – 21/Gadebuscher Str. 25 – 27	334
Nordbahnstraße 12 – 14	62
Gerichtstraße 72	60
Blankenburger Straße 28A, 28B, 28C, 34	57
Kummerower Ring 34 – 40	56
Dachgeschossausbauten	56
Summe	1.048

Bei Neubauprojekten werden regelmäßig Neubaufördermittel des Landes Berlins eingesetzt.

1.5. Mitarbeiter*innen

Die GESOBÄU-Gesellschaften beschäftigten zum Bilanzstichtag 453 Mitarbeiter*innen inklusive Aushilfen sowie Praktikant*innen (Vorjahr: 407). Der Anteil der Frauen lag bei 55,2 %; der Anteil der Schwerbehinderten bei 3,3 %. Mit einer Auszubildendenquote von 8,0 % investiert der Konzern zielgerichtet in den Nachwuchs. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei 12,4 Jahren. Es werden vielfältige Maßnahmen ergriffen, um allen Mitarbeiter*innen attraktive und sichere Arbeitsplätze anzubieten. Im Fokus stehen dabei die Gesundheitsförderung, die Aus- und Weiterbildung, die Gleichbehandlung sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie – besonders in den schwierigen Zeiten der Corona-Pandemie.

ANZAHL MITARBEITER*INNEN NACH ALTER ZUM BILANZSTICHTAG



Am Jahresende 2020 waren 36 Auszubildende und Studierende an Berufsakademien bei der GESOBÄU beschäftigt. Durch eine fachkundige und individuelle Ausbildung werden junge Menschen zu qualifizierten Nachwuchskräften entwickelt. Die GESOBÄU gewährleistet allen Auszubildenden eine positive Gesamtatmosphäre, damit sie ihre Fähigkeiten bestmöglich entfalten können. Der Vorstand unterstützt die Teilnahme von Mitarbeiter*innen an Seminaren und Schulungen zur Fortbildung und Aktualisierung des Wissensstands.

Seit dem 01. Januar 2016 gilt eine Geschlechterquote von 30 % für neu zu besetzende Aufsichtsratsposten in börsennotierten und voll mitbestimmten Unternehmen. Auch die GESOBÄU hat sich verpflichtet, eigene Zielgrößen zu definieren, um den Frauenanteil zu erhöhen. So sollen auf der ersten und zweiten Führungsebene mindestens 50,0 % der Positionen von Frauen besetzt sein. Im Aufsichtsrat liegt die Frauenquote bei 55,6 %. In der GESOBÄU werden derzeit 43,8 % der Führungspositionen von Frauen wahrgenommen.

Das Thema Diversity ist von der Rekrutierung bis hin zur Führungskräfteentwicklung fest in den Personalprozessen der GESOBÄU 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. Themen wie Work-Life-Balance und Gesundheitsförderung werden konsequent verfolgt. Auch das soziale Engagement unserer Mitarbeiter*innen ist Teil der Unternehmenskultur und soll zum Umdenken und Handeln anregen.

Der Personalaufwand im Konzern lag unter Berücksichtigung tariflicher Lohn- und Gehaltsanpassungen im Geschäftsjahr 2020 bei 26,9 Mio. €.

1.6. Nachhaltigkeit

Für die GESOBAU haben Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung einen herausragend zentralen Stellenwert und sind richtungsweisend bei der Entwicklung des Unternehmens. Als kommunales Wohnungsbauunternehmen stehen wir in der Pflicht, nachhaltig zu agieren und den Grundsatz des umweltorientierten Planens, der wirtschaftlichen Kalkulation sowie des sozial verantwortlichen Handelns stets in den Fokus der Geschäftstätigkeit zu stellen. Die unterschiedlichen Aspekte des Nachhaltigkeitsmanagements werden konkret und operativ im gesamten Unternehmen beachtet. 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.

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 Aufsichtsrates verpflichtet, an den Sitzungen des Aufsichtsrates 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 Aufsichtsrates teil. Er berichtet schriftlich und mündlich zu den einzelnen Tagesordnungspunkten und Beschlussvorlagen und beantwortet die Fragen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder.

Die zur Beschlussfassung notwendigen Unterlagen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrates spätestens drei Wochen vor der Sitzung vorgelegt. Bevor sich das Plenum trifft, findet ein Vorgespräch der Arbeitnehmervertreter*innen mit dem Vorstand statt, in dem der Vorstand Details erläutert und Fragen beantwortet. Im Berichtsjahr fanden drei turnusgemäße Sitzungen statt. Eine weitere Sitzung konnte aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden. Die entsprechenden Beschlüsse dieser Sitzung wurden im Umlaufverfahren gefasst.

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

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

Mit der Hauptversammlung am 10. Dezember 2020 endete die Amtszeit der bisherigen Mitglieder des Aufsichtsrates der GESOBAU AG. Der Aufsichtsrat wurde neu gewählt und für fünf Jahre bestellt. Aus dem Gremium heraus wurde eine neue Vorsitzende des Aufsichtsrates gewählt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der Corona-Pandemie war die konjunkturelle Lage in Deutschland im Jahr 2020 gekennzeichnet durch eine schwere Rezession. Diese ist vergleichbar mit der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009. Im Berichtsjahr ist das Bruttoinlandsprodukt nach einer zehnjährigen Wachstumsphase pandemiebedingt um 5,0 % zurückgegangen. Letztlich fällt das Minus aber deutlich niedriger aus, als es im Verlauf des letzten Jahres von vielen Experten erwartet worden war. Dies ist neben der Resilienz der deutschen Wirtschaft auch auf die sehr umfangreichen Maßnahmenpakete der Bundesregierung zur Stützung der Wirtschaft und zur Stabilisierung der Einkommen zurückzuführen. Als Folge des Teil-Lockdowns im November sowie der anschließenden Verschärfung und Verlängerung dürfte die Wirtschaftsleistung nach einer kräftigen Erholung im dritten Quartal 2020 von 8,5 % im Schlussquartal lediglich stagnieren. Trotz des Teil-Lockdowns haben die Industrieproduktion im November ebenso wie die Auftragseingänge des verarbeitenden Gewerbes weiter zugenommen. Dies deutet darauf hin, dass die Industrie – anders als noch im Frühjahr erwartet – von den Maßnahmen bisher weniger stark betroffen ist. Die Umsätze im Einzelhandel (ohne Kfz) sind im November weiter gestiegen, dabei verlief die Entwicklung im Einzelnen allerdings recht unterschiedlich. Während die Umsätze im Internet- und Versandhandel deutlich zunahm, litt der stationäre Handel insbesondere unter den Maßnahmen der Pandemiebekämpfung. Die Preissteigerungen im Baubereich hielten 2020 an. In Berlin verteuerte sich der Neubau von Wohngebäuden laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2020 um durchschnittlich 3,1 %.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich rückläufig. Im November 2020 waren rund 44,8 Millionen Menschen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Damit lag die Zahl der Erwerbstätigen deutlich unter dem Vorjahres- und damit unter dem Vorkrisenniveau (-1,5 % gegenüber November 2019). Die Erwerbslosenquote betrug im November 2020 4,4 %. In Deutschland stieg die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 auf 5,9 % und lag damit 1,0 %-Punkt über dem Vorjahreswert (4,9 %). Im Dezember 2020 nahm die Arbeitslosenquote in Berlin im Vergleich zum Vorjahr um 2,4 %-Punkte auf 10,1 % zu. Die Anzeigen für Kurzarbeit im November und Dezember deuten indes auf einen Anstieg der Menschen in Kurzarbeit hin. Die erneute drastische Reduzierung der sozialen Kontakte belastet seit November die Konjunktur. Der Erholungsprozess dürfte sich aber fortsetzen, soweit die Eindämmung der Infektion erneut gelingt.

Die 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. Von Januar bis November 2020 wurden in Deutschland rund 3,9 % Baugenehmigungen mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum erteilt.

Aktuell liegt der von der Europäischen Zentralbank (EZB) festgelegte Leitzins immer noch auf einem Rekordtief von 0 % (seit 2016). Die EZB hat am 10. Dezember 2020 eine weitere Lockerung ihrer Geldpolitik angekündigt, indem sie ihr Anleihekaufprogramm zur Bewältigung der Corona-Krise um 500 Milliarden Euro aufstockt. Somit stehen nunmehr bis mindestens März 2022 insgesamt 1,85 Billionen Euro zum Ankauf von EU-Staats- und Unternehmensanleihen zur Verfügung. Die Strafzinsen für Banken ließ die Notenbank unverändert. Ausgehend von den geldpolitischen Zielen der EZB und der angekündigten Strategie dürften die Geldmarktzinsen damit auf absehbare Zeit auf dem bisherigen niedrigen Niveau bleiben. Im historischen Vergleich liegen auch die Pfandbriefrenditen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau und werden sich nach Einschätzungen von Experten bis auf Weiteres im negativen Bereich bewegen.

2.2. Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft. Auch in den Zeiten von Corona bleibt Wohnen ein Grundbedürfnis und damit Ausgangspunkt des lebendigen, sozialen Miteinanders. Anfänglich herrschte große Unsicherheit am Markt über die Entwicklung der Immobilienpreise. Laut Statistischem Bundesamt stiegen die Wohnimmobilienpreise im dritten Quartal 2020 um 7,8 % und erreichen damit den höchsten Wert im Jahr 2020. 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 scheint den zuvor geschürten Ängsten einer Blase zu trotzen und beweist seine Resilienz in Krisenzeiten.

Die regional differenzierte Bevölkerungsentwicklung stellt stets eine enorme Herausforderung dar. Im Gegensatz zu ländlichen Regionen verzeichnen viele Großstädte einen erheblichen Nachfrageüberhang in Bezug auf Wohnraum, was zu steigenden Wohnungsmieten führt und verstärkt Anreize für Neubaumaßnahmen impliziert.

2.3. Die Situation der Wohnungswirtschaft in Berlin

Die Wohnungsnachfrage in Berlin steigt seit Jahren kräftig an. Dies basiert vornehmlich auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zählte das Land Berlin zum 30. Juni 2020 3.762.456 Einwohner. Damit ist die Bevölkerung Berlins im ersten Halbjahr 2020 um 7.039 zurückgegangen. Die Wohnungsnachfrage in Berlin war trotz dieses leichten Bevölkerungsrückgangs im ersten Halbjahr 2020 weiterhin hoch. Das Einwohnerwachstum Berlins beeinflusst die Mietentwicklung nachhaltig.

Durch die Einführung des Mietendeckels schwächte sich der nachfragegetriebene Mietanstieg der letzten Jahre ab. Die GESOBAU hat auf Basis des Gesetzes alle Punkte des Mietendeckels in der Mittelfristplanung berücksichtigt.

Mit 15.414 Wohnungen blieb die Anzahl der von Januar bis September 2020 genehmigten Wohnungen in Berlin auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Die anhaltende starke Bautätigkeit bewirkte im Jahr 2020 einen erneuten Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden. Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilte, stiegen die Baupreise für Wohnungen in Berlin im Jahr 2020 um durchschnittlich 3,1 % gegenüber 2019.

2.4. Geschäftsverlauf

Der GESOBAU-Konzern hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem Konzernjahresüberschuss von 25,7 Mio. € erfolgreich abgeschlossen. Das Planergebnis 2020 in Höhe von 20,6 Mio. € wurde damit um 5,1 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 2020 bei 304,8 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen werden mit 210,9 Mio. € ausgewiesen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2020 im Wohnungsbestand lag bei 6,23 € je Quadratmeter und Monat (Vorjahr: 6,17 € je Quadratmeter und Monat). Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin standen zum 31. Dezember 2020 lediglich 2,0 % der eigenen Wohnungen leer; davon befanden sich 0,8 % der Wohnungen im sogenannten strategischen Leerstand.

Zur Erhöhung beziehungsweise Sicherung der Bestandsqualität wurden im GESOBAU-Konzern im Geschäftsjahr für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 59,0 Mio. € und für aktivierungsfähige sowie für nichtaktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen 39,1 Mio. € aufgewendet.

Im Jahr 2020 wurden 1.048 Wohnungen neu errichtet. Insgesamt investierte der GESOBAU-Konzern im Berichtsjahr 168,2 Mio. € in den Neubau sowie 12,7 Mio. € in projektierte Neuankäufe.

GESOBAU AG

Die GESOBAU AG erwirtschaftete einen Umsatz von 286,4 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen werden mit 198,9 Mio. € ausgewiesen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2020 im Wohnungsbestand lag bei 6,21 € je Quadratmeter und Monat (Vorjahr: 6,15 € 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

	31.12.2019 Anzahl	Abgänge Anzahl	Zugänge Anzahl	31.12.2020 Anzahl
Wohnungen GESOBAU AG	40.047	-8	1.460	41.499
Wohnungen GESOBAU Wohnen	2.343			2.343
Für Dritte verwaltete Wohnungen	563			563
Wohnungen insgesamt	42.953	-8	1.460	44.405

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestands resultiert insbesondere aus 1.048 neu errichteten Wohnungen und dem Ankauf von 410 Wohnungen.

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern des GESOBAU-Konzerns

		2020	2019
EBITDA	Mio. €	105,0	91,4
Umsatzerlöse	Mio. €	304,8	290,5
davon Sollmieten	Mio. €	226,2	216,5
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	83,0	78,3
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	8,0	7,4
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	6,23	6,17
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	3,5	3,4
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	1,98	2,19
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	90,3	98,0
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	€/m ²	28,28	29,48

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern der GESOBAU AG

		2020	2019
EBITDA	Mio. €	92,4	81,3
Umsatzerlöse	Mio. €	286,4	272,0
davon Sollmieten	Mio. €	213,3	203,6
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	78,8	74,1
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	7,9	7,3
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	6,21	6,15
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	3,7	3,6
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	2,09	2,29
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	88,6	97,2
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	€/m ²	29,29	30,95

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 mit der Gesellschaft wird in Mieterbefragungen erhoben, die alle zwei Jahre stattfinden. Hiermit sollen Wünsche, Kritik und Meinungen der Mieter*innen zu deren gegenwärtiger Wohnsituation untersucht werden. Gleichzeitig werden Optimierungspotenziale analysiert und Möglichkeiten zur stetigen Verbesserung im Kundenverkehr aufgezeigt.

Die GESOBAU hat als städtisches Wohnungsbauunternehmen im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Verantwortung für die Gestaltung und Förderung von Nachbarschaften, von Projekten zur Integration sowie des Miteinanders von Generationen und unterschiedlichen Kulturen. Unsere Gesellschaft verändert sich rasant: Neue Denkweisen und Fähigkeiten sind notwendig, um mit den Entwicklungen Schritt halten zu können. Die Digitalisierung, sich verändernde Mitarbeiter- und Kundenbedürfnisse sowie der demografische Wandel machen es für die GESOBAU notwendig, die fachlichen und sozialen Kompetenzen der Mitarbeiter*innen kontinuierlich weiterzuentwickeln. Dabei ist die Erfahrung mit kultureller und sozialer Vielfalt von großem Vorteil: Sie fördert Offenheit, Zusammenarbeit und Dialogbereitschaft im Unternehmen und bringt neue Impulse in unsere Belegschaft sowie in die Mieterschaft. Damit verfolgt die GESOBAU das Ziel, die Quartiere zu stabilisieren und langfristig Sozialkosten zu senken.

2.5. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.5.1. Vermögenslage des GESOBAU-Konzerns und der GESOBAU AG

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

GESOBAU Konzern			
	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
VERMÖGEN			
Immaterielle Anlagen	5,5	0,2	5,3
Sachanlagen	2.386,1	2.136,0	250,2
Finanzanlagen	4,1	4,0	0,0
Anlagevermögen	2.395,7	2.140,2	255,5
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	0,0
Langfristiges Vermögen	2.395,7	2.140,2	255,5
Vorräte	89,1	87,7	1,4
Kurzfristige Forderungen	2,2	2,8	-0,6
Flüssige Mittel	62,8	18,2	44,6
Übrige Aktiva	0,4	0,7	-0,3
Kurzfristiges Vermögen	154,6	109,4	45,2
	2.550,3	2.249,6	300,7
KAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	0,0
Kapitalrücklage	157,8	154,2	3,7
Gewinnrücklagen	330,6	307,0	23,6
Bilanzgewinn Konzern	22,3	20,4	1,9
Ausgleichsposten	2,0	1,5	0,6
Bilanzielles Eigenkapital	591,1	561,3	29,8
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung	15,3	15,7	-0,4
Langfristiges Fremdkapital	1.684,5	1.434,0	250,5
Kurzfristiges Fremdkapital	244,3	227,8	16,5
Übrige Passiva	15,1	10,8	4,4
Fremdkapital	1.959,3	1.688,4	270,9
	2.550,3	2.249,6	300,7

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 1,8 Prozentpunkte von 25,0 % auf 23,2 %, da die Bilanzsumme, insbesondere aufgrund der Neubautätigkeit, im Verhältnis zum Eigenkapital stärker gestiegen ist.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzernjahresüberschuss sowie aus der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken in die GESOBAU durch den Gesellschafter.

GESOBAU AG			
	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
VERMÖGEN			
Immaterielle Anlagen	0,1	0,0	0,1
Sachanlagen	2.211,4	1.966,2	245,3
Finanzanlagen	90,2	79,9	10,5
Anlagevermögen	2.301,8	2.046,1	255,6
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	0,0
Langfristiges Vermögen	2.301,8	2.046,1	255,6
Vorräte	78,3	76,8	1,5
Kurzfristige Forderungen	10,6	9,7	0,9
Flüssige Mittel	50,1	10,4	39,7
Übrige Aktiva	0,4	0,7	-0,3
Kurzfristiges Vermögen	139,3	97,5	41,8
	2.441,1	2.143,6	297,5
KAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	0,0
Kapitalrücklage	157,8	154,2	3,7
Gewinnrücklagen	322,4	300,8	21,6
Bilanzgewinn	20,3	21,6	-1,3
Bilanzielles Eigenkapital	578,8	554,9	24,0
Langfristiges Fremdkapital	1.613,8	1.361,1	252,7
Kurzfristiges Fremdkapital	238,0	220,2	17,7
Übrige Passiva	10,5	7,4	3,1
Fremdkapital	1.862,3	1.588,7	273,5
	2.441,1	2.143,6	297,5

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 20,3 Mio. € ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote sinkt um 2,2 Prozentpunkte von 25,9 % auf 23,7 %, da die Bilanzsumme im Verhältnis zum Eigenkapital stärker gestiegen ist.

2.5.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020	31.12.2019
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	18,2	12,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	136,7	123,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-332,5	-247,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	240,4	129,7
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	62,8	18,2

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des GESOBAU-Konzerns ist um 13,3 Mio. € gestiegen. 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 2020 über ausreichende Liquidität. Zum Stichtag bestehen kurzfristige Kreditlinien in Höhe von 89,0 Mio. €.

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Darlehen mit einem Volumen von 327,4 Mio. € valutiert. Die Nettoverschuldung zum 31. Dezember 2020 beträgt 557,57 € je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche.

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

	31.12.2020	31.12.2019
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	10,4	5,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	124,3	112,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-329,8	-244,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	245,2	137,1
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	50,1	10,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 12,7 Mio. € gestiegen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist weiterhin durch zunehmende Ausgaben für den Neubau sowie durch Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet. Die Neuvaluierungen betreffen überwiegend die Finanzierung von Neubaulmaßnahmen.

2.5.3. Ertragslage

GESOBAU Konzern			
	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten	53.916	45.399	8.518
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekten	29.167	31.099	-1.932
Verkaufstätigkeit	0	-50	50
Sonstiges Ergebnis	-2.888	-4.775	1.886
Betriebsergebnis	26.278	26.275	4
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-603	-890	287
Neutrales Ergebnis	761	-577	1.338
Ergebnis vor Ertragsteuern	26.436	24.807	1.629
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-724	-5	-719
Jahresergebnis	25.712	24.802	910

Der GESOBAU-Konzern hat im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 25,7 Mio. € erzielt. Der Gesamtumsatz liegt im Geschäftsjahr 2020 bei 304,8 Mio. € und resultiert überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Davon wurden 226,2 Mio. € (Vorjahr: 216,5 Mio. €) an Mieteinnahmen durch die bestandsführenden Gesellschaften GESOBAU und GESOBAU Wohnen erwirtschaftet. Die Steigerungen resultieren insbesondere aus Zugängen im Bestand durch Neubau und Ankauf. Das operative Geschäft ist positiv verlaufen. Die Hausbewirtschaftung ist durch gesunkene Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr (-7,7 Mio. €) geprägt. 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 (+4,4 Mio. € ggü. Vorjahr), die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung, notwendig gewordene Zuschreibungen im Anlagevermögen gemäß § 253 Abs. 5 HGB sowie außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB (im Saldo -7,2 Mio. € ggü. dem Vorjahr).

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung im Konzern liegen im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 176,9 Mio. € (Vorjahr: 184,0 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 Aufwendungen für Restrukturierungsmaßnahmen.

Das EBITDA (Konzern) stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern sowie Zu- und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider. Der EBITDA 2020 liegt bei 105,0 Mio. € (Vorjahr: 91,4 Mio. €).

GESOBAU AG			
	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten	44.362	36.133	8.229
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekten	19.612	21.833	-2.221
Verkaufstätigkeit	0	-50	50
Sonstiges Ergebnis	-4.393	-3.617	-777
Betriebsergebnis	15.219	18.167	-2.948
Beteiligungs- und Finanzergebnis	5.075	4.101	974
Neutrales Ergebnis	761	-577	1.338
Ergebnis vor Ertragsteuern	21.054	21.690	-636
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-749	-47	-702
Jahresergebnis	20.306	21.643	-1.338

Der Jahresüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Mio. € vermindert. Die Entwicklung des Ergebnisses übertrifft damit die Planung in Höhe von 18,2 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 Umsatzerlöse getroffen. Mieterhöhungspotenziale werden stets in Abwägung mit der Entwicklung des Wohnungsleerstands und den Erlösschmälerungen erschlossen. Daneben wirken sich die Fertigstellung von neuen Wohnungen und der Ankauf von Immobilien auf die Umsatzerlöse aus.

2.6. Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagementsystem

Die GESOBAU agiert wirtschaftlich nachhaltig und verantwortungsvoll. Zu den wesentlichen Bestandteilen der Geschäftssteuerung und Kontrolle der Gesellschaft gehört ein aktives Risikomanagement. Im Sinne des 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 Risiko-berichterstattung.

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.

Am 23. Februar 2020 ist das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (MietenWoG Bln), der sogenannte Berliner Mietendeckel, in Kraft getreten. Der Berliner Mietendeckel beinhaltet beispielsweise die Einführung von Mietobergrenzen, das Aussetzen von Mieterhöhungen nach § 558 BGB für einen befristeten Zeitraum, die Möglichkeit der Mietkappung sowie eine deutliche Begrenzung der Modernisierungsumlage. Die Vorgaben des Berliner Mietendeckels sind in der Mittelfristplanung der GESOBAU bis 2025 berücksichtigt. Für die GESOBAU hat der Mietendeckel deutliche Auswirkungen im Bereich der Bestandsmietenentwicklung. Bedingt durch die geringeren Einnahmen werden die als Investition in die Neubauoffensive vorgesehenen Eigenmittel gemindert. Durch die deutliche Begrenzung der Ertragschancen werden die Risiken aus Preissteigerungen im Baubereich 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.

Das Geschäftsjahr 2020 der GESOBAU war 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 umgesetzt, um die Ansteckungsgefahr zu minimieren: So arbeiten die Mitarbeiter*innen der GESOBAU seit Ende März 2020 überwiegend mobil von zu Hause. In den Geschäftsstellen sowie den Hausmeisterbüros findet kein persönlicher Kundenkontakt mehr statt. Zudem wurden ein Pandemieplan und ein Hygienekonzept entwickelt und umgesetzt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die getroffenen Entscheidungen und Festlegungen den Geschäftsbetrieb der GESOBAU gesichert haben. Dabei ist die Digitalisierung ein maßgeblicher Erfolgsfaktor. Die GESOBAU war gut vorbereitet und konnte schnell, verstärkt und problemlos auf mobiles Arbeiten umstellen. Nahezu alle unsere Geschäftsprozesse sind inzwischen digitalisiert. Die technische Ausstattung der Mitarbeiter*innen unterstützt dabei die digitalen Prozesse.

In Deutschland wurde Ende Dezember 2020 mit ersten Impfungen gegen das Coronavirus begonnen. Bis aber eine ausreichende Immunisierung der Bevölkerung erreicht ist, besteht 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. Jedoch kann das Risiko von Mietausfällen nach Auslaufen der staatlichen Hilfen nicht ausgeschlossen werden.

Finanzrisiken

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

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

Seit geraumer Zeit sind Energiepreisschwankungen zu beobachten. Dadurch und durch die im Jahr 2021 eingeführte CO₂-Bepreisung ist bei den Betriebskosten langfristig mit einer Preissteigerung zu rechnen, die tendenziell über der allgemeinen Preisentwicklung liegen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigt, was dazu führt, dass Erlösausfälle aufgrund von Preissteigerungen zunehmen können.

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 2020 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 AG hat sich gegenüber dem Risikobericht 2019 leicht erhöht. Die wirtschaftliche Situation der GESOBAU AG ist aus Risikosicht weitgehend unverändert geblieben.

Die quantitative, für den Fünfjahreszeitraum 2021 bis 2025 auf maximal 404,4 Mio. € geschätzte, additive Gesamtschadenshöhe entspricht mit durchschnittlich jährlich 80,9 Mio. € circa 12,9 % 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 55,5 Mio. € für sämtliche Risiken und bei 53,3 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 Schadenfalles erlaubt.

Für die GESOBAU ist es wichtig, Chancen für den Konzern zu identifizieren, um diese im Zuge des unternehmerischen Handelns zu nutzen und so die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und auszubauen. Chancen und Risiken stehen in einem ausgeglichenen Verhältnis zueinander.

Chancenbericht

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die GESOBAU-Gesellschaften sehen ihre Stärken in der sozialen Vielfalt und dem Ausschöpfen von Potenzialen auf dem sich stetig wandelnden Wohnungsmarkt Berlin.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird in einem hohen Maß von demografischen Faktoren und dem konjunkturellen Umfeld bestimmt. Die Haushalte werden tendenziell immer kleiner. So wächst der Anteil der Ein- bis Zwei-Personenhaushalte an den Haushalten kontinuierlich. Andererseits kann die GESOBAU Mietern mit Kindern auch Wohnraum für Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern zur Verfügung stellen. Die Nachfrage und die Marktchancen für bezahlbare Wohnungen kleiner und mittlerer Größe werden insofern weiterhin hoch sein. Diese Wohnungen machen den wesentlichen Wohnungsbestand der GESOBAU aus.

Die teilweise angespannte Wohnungsmarktlage in Berlin führt zu politischen Entscheidungen zur intensiven 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 410 Wohnungen im Geschäftsjahr 2020 verfolgt die GESOBAU AG ihre Wachstumsstrategie und weitet ihre Geschäftsaktivitäten entsprechend aus. Die Gesellschaft wird am Markt als handelnder Akteur wahrgenommen, woraus sich weitere Ankaufschancen ergeben können. Die Akquisitionsstrategie ist dabei darauf ausgerichtet, Akquisitionschancen insbesondere im Norden von Berlin sowie im Ortsteil Wedding des Bezirks Mitte und in Charlottenburg-Wilmersdorf wahrzunehmen. Des Weiteren bestehen Chancen darin, den Neubau auf eigenen Grundstücken mit Modulbau oder in konventioneller Bauweise sowie Dachgeschossaufstockungen noch weiter auszuweiten und damit das Portfolio anzureichern. Damit werden ein Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in Berlin geleistet und entsprechende Ertragspotenziale für die Gesellschaft geschaffen.

Die GESOBAU bewirtschaftet ihre Wohnanlagen mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Umsetzung dieser Wachstumsstrategie bietet die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch Skaleneffekte auch in der Bewirtschaftung zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können.

Durch die Konzentration auf Quartiere, in denen die GESOBAU AG und die GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG bereits über Wohnungsbestände verfügen, wird die Chance gesehen, die Wohnquartiere auch durch ein einheitliches Management weiter zu verbessern und damit den Wohnwert für die Kunden durch die Gestaltung und Förderung von Nachbarschaften sowie des Miteinanders von Generationen und unterschiedlichen Kulturen sowie den Wert der Wohnimmobilien insgesamt zu erhöhen.

Mit einer eigenen Hausmeistergesellschaft, der berlinwohnen Hausmeister GmbH, wird der komplette Hausmeisterservice in fast allen Quartieren des GESOBAU Wohnimmobilienbestands erbracht. Aufgrund der positiven Würdigung des eigenen Hausmeisterservices durch die Mieterschaft wird die Ausweitung auf das gesamte Wohnungsportfolio im Jahr 2021 abgeschlossen sein. Damit wird die Wertschöpfung aus diesen Leistungen auf den GESOBAU-Konzern überführt. Ebenso übernimmt die berlinwohnen Messdienste GmbH die Montage und Abrechnung von Messdienstleistungen sowie die Montage von Rauchwarnmeldern sukzessive für den kompletten Wohnungsbestand der GESOBAU AG und der GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG.

Eine intensive Betreuung der Wohnanlagen sowie gezielte Instandsetzungen und Modernisierungen geben der GESOBAU die Möglichkeit, die Zufriedenheit der Kunden weiter zu erhöhen und sie länger an die Gesellschaft zu binden. Zudem wird hierdurch die Qualität des angebotenen Wohnraums weiter gesteigert.

Im Rahmen der Personalentwicklung werden den Mitarbeiter*innen umfangreiche Qualifizierungsmaßnahmen angeboten, die auch zu einer Optimierung von Prozessen und Abläufen führen und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens auf Dauer sicherstellen können. 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 aufgrund des geringen Zinsniveaus zurzeit sehr günstig sind. Ansätze zur Straffung der Geldpolitik werden derzeit eher nicht gesehen. Es wird laufend versucht, die Finanzierungskosten bei Einhaltung der Rating-Kennziffern und auf Basis einer konservativen Finanzstruktur zu verbessern. Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin könnte sich trotz der Neuregelung der gesetzlichen Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin bei einem gleichzeitig nur moderat wachsenden Immobilienangebot eine weitere Erhöhung der Verkehrswerte der Wohnbestände ergeben. Dieses würde sich direkt positiv auf den Verschuldungsgrad der Gesellschaft und damit auch auf die Finanzierungsmöglichkeiten auswirken.

Compliance-Management-System

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

Die GESOBAU ergreift umfassende Vorsorge- und Präventivmaßnahmen sowie detaillierte technische Schutzmaßnahmen, 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 wurde im Geschäftsjahr 2020 erneut vom Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) für ihr Compliance-Management-System zertifiziert. Im Rahmen des zweiten Wiederholungsaudits wurden alle Vorkehrungen und Maßnahmen überprüft, mit denen die GESOBAU ein werte- und rechtskonformes Verhalten des gesamten Unternehmens gewährleistet. Mit der Rezertifizierung bestätigt das ICG, dass die GESOBAU ein Werte- und Compliance-Management-System mit Maßnahmen und Prozessen für ein gelungenes Risikomanagement implementiert hat und dieses aktiv und systematisch betreibt. Gemäß den Zertifizierungsrichtlinien der ICG ist alle drei Jahre eine extern durchgeführte Wiederholungsauditierung vorzunehmen. Das nächste Wiederholungsaudit ist für das IV. Quartal 2023 vorgesehen.

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

Rechnungslegungsprozess

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

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

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

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

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem stellt im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Die geeignete personelle Ausstattung, die Verwendung von Standardsoftware sowie klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess. Die deutliche Abgrenzung der Verantwortungsbereiche sowie umfassende Kontroll- und Überprüfungsmechanismen, insbesondere Plausibilitätskontrollen und das Vier-Augen-Prinzip, stellen eine 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 2020 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 2020 wurde das Unternehmen nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die dem Vorstand zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.

Über die in diesem Bericht genannten Maßnahmen des Geschäftsjahres 2020 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

Die Corona-Pandemie führt im privaten und geschäftlichen Umfeld zu Einschränkungen der sozialen Kontakte und zur Konzentration der wirtschaftlichen Tätigkeit auf die wesentlichen Geschäftsprozesse. Die GESOBAU hat nahezu allen Mitarbeiter*innen die technischen Möglichkeiten zur Verfügung gestellt, um mobil arbeitsfähig zu sein. Trotz der Herausforderungen aus der zeitweisen Notbesetzung konnte der Geschäftsbetrieb damit jederzeit sichergestellt werden. Die GESOBAU als kommunales Wohnungsbauunternehmen hat seit Jahren eine zentrale Rolle bei der Entwicklung der Stadt. Dabei ist es eine wesentliche Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in Berlin zur Verfügung zu stellen. Die GESOBAU verfolgt die eingeschlagene Wachstumsstrategie stringent und plant mit einem Investitionsvolumen von rund 1.342,1 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 drei modularen Unterkünften für geflüchtete Menschen (MUF). Darüber hinaus werden weitere Neubaumaßnahmen auf bereits vorhandenen Flächen geprüft. All dies konnte und wird auch in der Zeit der Pandemie möglich sein.

Das vom Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedete Landesgesetz zur Einführung eines Berliner Mietendeckels (Mieten WoG Bln) trat am 23. Februar 2020 in Kraft. Die wesentlichen Punkte des Mietendeckels wurden in der aktuellen Mittelfristplanung berücksichtigt.

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

Hinsichtlich der Entwicklung der Sollmieten für Wohnungen rechnet die GESOBAU AG insbesondere durch Bestandszugänge aus Neubau mit einem jährlichen Wachstum von rund 4,6 %. Die Leerstandsquote und die damit verbundenen Erlösschmälerungen werden aufgrund der derzeitigen positiven Marktentwicklung weiterhin konstant geplant. Das Konzernergebnis ist auf Basis der Mittelfristplanung für die nächsten zwei Jahre mit durchschnittlich 18,1 Mio. € und das EBITDA mit durchschnittlich 107,5 Mio. € geplant. Diese Ergebnisse sind durch den Mietendeckel belastet und basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von durchschnittlich 326,7 Mio. €.

Für die GESOBAU AG geht der Vorstand auf Basis der Mittelfristplanung auch in den folgenden zwei Jahren von leicht steigenden Umsätzen und Bilanzgewinnen von durchschnittlich 14,7 Mio. € aus. Das EBITDA wird mit durchschnittlich 97,8 Mio. € in den nächsten zwei Jahren geplant.

3.2 Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

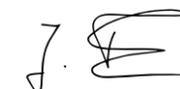
Der GESOBAU-Konzern setzt auf eine konsequent nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände sowie auf zielgerichtete Neubaumaßnahmen und Bestandsankäufe. Der Konzern wird durch Investitionen und Innovationen den nachhaltigen Klima-, Ressourcen- und Naturschutz weiter aktiv mitgestalten. Die Entwicklung der Lebensräume ist heute genauso wichtig wie das Bereitstellen von bezahlbarem Wohnraum. Dies schafft die GESOBAU gemeinsam mit externen Partnern, mit denen gezielt Projekte umgesetzt werden können, die gesellschaftlich, sozial und ökologisch sinnvoll sind. Die Integrationsarbeit mit den Bezirken, die Bereitstellung von modularen Unterkünften für Geflüchtete sowie die soziale Quartiersarbeit stehen dabei im Vordergrund.

Die GESOBAU ist vom Beratungsinstitut Great Place to Work erneut als attraktiver Arbeitgeber zertifiziert worden. Die Mitarbeiter*innen gaben ihr Feedback zu zentralen Arbeitsplatzthemen wie Glaubwürdigkeit, Respekt, Fairness, Stolz und Teamgeist. 85 % der Mitarbeiter*innen würden das Unternehmen als Arbeitgeber weiterempfehlen und ein ebenso hoher Prozentsatz ist stolz darauf, bei der GESOBAU beschäftigt zu sein.

Bis zum Jahr 2026 wird eine Erweiterung des Wohnungsbestands auf rund 52.000 Wohnungen angestrebt. Insbesondere durch Neubauaktivitäten leistet die GESOBAU einen aktiven Beitrag, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum für die stetig ansteigende Einwohnerzahl Berlins anzubieten. Die GESOBAU wird mietpreisdämpfend Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellen und kann mit ihrem Gesamtbestand ganz unterschiedliche Wohnbedürfnisse bedienen. Mieter der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins mussten 2019 – also noch bevor der Mietendeckel im Jahr 2020 in Kraft trat – im Schnitt 6,22 €/m² bezahlen. Das sind 50 Cent weniger als die im Mietspiegel ausgewiesene Durchschnittsmiete von 6,72 €/m². 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. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben im Jahr 2020 nicht nur rund 4.100 Wohnungen fertiggestellt, sondern erstmals in dieser Legislaturperiode die Marke von 5.000 überschritten. Die GESOBAU und die anderen städtischen Gesellschaften sind damit die größten Projektentwickler und Bauherren in Deutschland. Gleichzeitig sind sie auch einer der größten Konjunkturmotoren in der Region.

Durch stetig angepasste Prozesse in der Vermietung und Verwaltung der Wohnanlagen, aber auch durch die Digitalisierung sowie fortlaufende Optimierungen, insbesondere in Zeiten der Corona-Pandemie, ist es das Bestreben der GESOBAU, den ökonomischen Erfolg mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verantwortung in Einklang zu bringen. Die Stabilität der Einnahmen ist eine wichtige Voraussetzung für die Finanzierung künftiger Investitionen. Durch partizipative Maßnahmen sowie soziale und ökologische Aktivitäten engagiert sich die GESOBAU dafür, lebenswerte Quartiere zu gestalten. Das Ziel des ganzheitlichen Handelns ist es, auch zukünftig stabile Konzernergebnisse zu erwirtschaften.

Berlin, 19. Februar 2021



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 43.800 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; ein in 2020 ausgeschiedenes Aufsichtsratsmitglied ist Mitglied des Aufsichtsrates einer Mietergenossenschaft 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 43.800 Wohneinheiten und bei einem umfassenden Investitionsprogramm zur Ausweitung des Wohnungsbestandes erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz bzw. wissentlicher Pflichtverletzung im Innen- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz.

III. Aufsichtsrat Nr. 13

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

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

KONZERNABSCHLUSS der GESOBAU AG

Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2020

AKTIVA IN T€	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Lizenzen		118	20
2. Geschäfts- oder Firmenwert	(1)	5.413	173
		5.531	193
II. Sachanlagen	(2)		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		1.991.026	1.781.278
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		38.887	39.777
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		84.857	82.245
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		758	758
5. Technische Anlagen und Maschinen		9.424	7.966
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		2.430	2.173
7. Anlagen im Bau		195.683	163.316
8. Bauvorbereitungskosten		19.262	22.108
9. Geleistete Anzahlungen		43.809	36.359
		2.386.136	2.135.978
III. Finanzlagen			
Sonstige Ausleihungen	(3)	4.054	4.042
		4.054	4.042
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten		6.623	6.623
2. Unfertige Leistungen	(4)	81.990	80.502
3. Andere Vorräte		506	586
		89.120	87.711
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	(5)	1.068	536
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		-	0
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		505	147
4. Sonstige Vermögensgegenstände	(6)	713	2.176
		2.286	2.859
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		62.806	18.181
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(7)	387	659
		2.550.320	2.249.623

PASSIVA IN T€	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	(8)	78.265	78.265
II. Kapitalrücklage	(9)	157.833	154.180
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		276.319	254.675
3. Konzernrücklagen		8.212	6.220
		330.640	307.005
IV. Konzernbilanzgewinn		22.281	20.360
V. Nicht beherrschende Anteile		2.048	1.461
		591.068	561.271
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	(10)	15.304	15.747
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(11)	2.244	2.279
2. Steuerrückstellungen		585	743
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	(12)	39.513	45.921
4. Sonstige Rückstellungen	(13)	36.004	34.504
		78.346	83.447
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(14)	1.720.221	1.452.300
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		730	730
3. Erhaltene Anzahlungen		93.295	90.107
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		6.246	5.799
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		28.956	25.594
6. Sonstige Verbindlichkeiten		1.026	3.869
davon aus Steuern: T€ 351 (Vorjahr T€ 422)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: T€ 0 (Vorjahr T€ 0)			
		1.850.475	1.578.399
E. Rechnungsabgrenzungsposten		10.498	7.397
F. Passive latente Steuern	(15)	4.629	3.362
		2.550.320	2.249.623

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

IN T€	Anhang	2020	2019
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	(16)	302.158	288.362
b) aus Betreuungstätigkeit		626	530
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.013	1.652
		304.797	290.544
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	(17)	1.488	5.063
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		55	55
4. Sonstige betriebliche Erträge	(18)	17.810	27.799
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	(19)	176.928	183.965
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		618	778
		177.545	184.743
6. Personalaufwand	(20)		
a) Löhne und Gehälter		21.745	19.264
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: T€ 1.318 (Vorjahr: T€ 1.372)		5.194	4.991
		26.939	24.255
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(21)	48.902	45.327
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(22)	14.462	14.660
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		89	96
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsungen: T€ 0 (Vorjahr: T€ 0)		1	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: T€ 6 (Vorjahr: T€ 5)		29.953	29.768
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
a) Körperschaftsteuer		395	0
b) Gewerbesteuer		394	70
c) Latente Steuern		-65	-65
		724	5
13. Ergebnis nach Steuern		25.715	24.799
14. Sonstige Steuern		3	-4
15. Konzernjahresüberschuss		25.712	24.802
16. Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis	(23)	155	211
17. Bilanzgewinnvortrag	(24)	20.360	41.181
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in andere Gewinnrücklagen		21.643	37.753
b) in Konzernrücklagen		1.992	7.660
19. Konzernbilanzgewinn		22.281	20.360

Konzern-Kapitalflussrechnung

IN T€	2020	2019
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	25.712	24.802
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	48.605	36.852
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-4.946	-7.772
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	292	537
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-565	-5.892
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	37.781	46.096
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	92	-93
Zinsaufwendungen/Zinserträge	29.863	29.672
Ertragssteueraufwand/-ertrag	724	5
Ertragssteuerzahlungen	-883	-760
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	136.675	123.447
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-264	-8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	8.153	412
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-299.090	-227.026
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	-31.324	-21.875
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	77	1.221
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-10.048	0
Erhaltene Zinsen	1	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-332.494	-247.277
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	2.477	0
Aufnahme von (Finanz-) Krediten	327.395	241.015
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-54.237	-78.330
Tilgungszuschüsse	-5.238	-3.169
Gezahlte Zinsen	-29.953	-29.768
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	240.444	129.748
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	44.625	5.918
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	18.181	12.263
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	62.806	18.181

Konzern-Anlagenspiegel

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

IN T€	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	31.12.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.903	264	-3	0	3.163
Geschäfts- oder Firmenwert	2.514	6.146	0	0	8.660
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.417	6.410	-3	0	11.824
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.597.172	123.060	-1.304	132.546	2.851.473
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	44.552	351	-112	0	44.790
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	85.866	8.121	-179	-5.626	88.182
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.152	0	0	0	1.152
Technische Anlagen und Maschinen	13.944	2.869	0	65	16.878
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.984	779	-738	0	4.026
Anlagen im Bau	163.316	144.690	-6.793	-105.530	195.683
Bauvorbereitungskosten	22.334	13.382	0	-16.221	19.495
Geleistete Anzahlungen	36.359	12.685	0	-5.235	43.809
Summe Sachanlagen	2.968.677	305.936	-9.126	0	3.265.487
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	7.389	89	-77	0	7.400
Summe Finanzanlagen	7.389	89	-77	0	7.400
Anlagevermögen	2.981.483	312.435	-9.207	0	3.284.711

31.12.2019	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Kumuliert 31.12.2020	BUCHWERT	
						31.12.2020	31.12.2019
2.883	166	-3	0	0	3.045	118	20
2.341	906	0	0	0	3.247	5.413	173
5.224	1.072	-3	0	0	6.292	5.531	3.162
815.894	44.625	-72	-297	297	860.447	1.991.026	1.781.278
4.775	1.128	0	0	0	5.903	38.887	39.777
3.621	0	0	0	-297	3.325	84.857	82.245
394	0	0	0	0	394	758	758
5.978	1.475	0	0	0	7.454	9.424	7.966
1.811	502	-717	0	0	1.596	2.430	2.173
0	93	-93	0	0	0	195.683	163.316
225	7	0	0	0	233	19.262	22.108
0	0	0	0	0	0	43.809	36.359
832.699	47.830	-881	-297	0	879.351	2.386.136	2.135.978
3.347	0	0	0	0	3.347	4.054	4.042
3.347	0	0	0	0	3.347	4.054	4.042
841.270	48.902	-884	-297	0	888.990	2.395.721	2.140.213

Konzern-Eigenkapitalspiegel

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL		RÜCKLAGEN				
	Stückaktien	Summe	KAPITAL-RÜCKLAGE		GEWINNRÜCKLAGEN		
			Nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernrücklage	Summe
Stand am 31.12.2019	78.265	78.265	154.180	46.109	254.675	6.220	461.185
Einstellung in Rücklagen	-	-	3.889	-	21.643	1.992	27.525
Entnahme aus Rücklagen	-	-	-236	-	-	-	-236
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-
Stand am 31.12.2020	78.265	78.265	157.833	46.109	276.319	8.212	488.474

			NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	KONZERN-EIGENKAPITAL
Gewinnvortrag	Konzernbilanzgewinn, der dem Mutterunternehmen zuzurechnen ist	Summe	Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis	Summe
20.360	-	559.810	1.461	561.271
-20.360	-3.275	3.889	-	3.889
-	-	-236	-	-236
-	-	-	432	432
-	25.557	25.557	155	25.712
-	22.281	589.020	2.048	591.068

KONZERNANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

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 Charlottenburg unter der Nummer HRB 396 B registriert und stellt den kleinsten und größten Konsolidierungskreis dar.

Der Konzernabschluss der GESOBAU für das Geschäftsjahr 2020 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter freiwilliger Berücksichtigung der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015 und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

Die Gliederung der Formblatt-Verordnung ist um die Positionen „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.

Im Geschäftsjahr 2020 hat die GESOBAU 89,90 % der Anteile an der IDUNA erworben. Die Gesellschaft wird ebenfalls im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der GESOBAU einbezogen.

Aus der Erstkonsolidierung der IDUNA ist ein Geschäfts- oder Firmenwert entstanden. Dieser Vorgang hat dennoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des GESOBAU-Konzerns. Die Vergleichbarkeit der Konzernabschlüsse wird dadurch nicht beeinträchtigt (§ 294 Abs. 2 HGB).

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	6.623
Kurzfristiges Vermögen	781
Kurzfristige Schulden	13
Erträge	12
Aufwendungen	26
Finanzmittelfonds	781

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 abgeschlossenen Geschäftsjahr folgte die Erstkonsolidierung der IDUNA zum 01. Mai 2020.

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung (15,3 Mio. €) resultiert aus der Verrechnung der Wertansätze der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen, mit dem auf diese Anteile entfallenen Betrag des Neubewerteten Eigenkapitals (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB). Dieser passive Unterschiedsbetrag wird gemäß DRS 23 Tz. 147 (b) über die gewichtete, durchschnittliche Restnutzungsdauer der betroffenen abnutzbaren Vermögenswerte als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt.

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

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibungen bewertet. Die Aktivierung von Modernisierungskosten bei durchgreifenden Maßnahmen an Wohngebäuden erfolgt in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften und die Stellungnahme des wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des Institutes der Wirtschaftsprüfer IDW RS IFA 1. Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten einen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 5,4 Mio. €, der sich im Zuge der Kapitalkonsolidierung nach § 301 HGB ergeben hat. Dieser wird über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben, welcher aufgrund der voraussichtlichen Bestandsdauer des Unternehmens sowie der voraussichtlichen Grundstücksentwicklungsdauer (IDUNA) geschätzt wurde.

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

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

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

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

Finanzanlagen

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

Grundstücke ohne Bauten

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten bewertet und gemäß § 253 Abs. 4 HGB um notwendige Wertberichtigungen ge- mindert.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen betreffen im Wesentlichen die noch nicht mit den Mietern abge- rechneten Betriebskosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichti- gung des Leerstandes sowie nicht umlagefähiger Positionen.

Andere Vorräte

Die anderen Vorräte werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwert- prinzipis 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.

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 gewerbesteuerlichen 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 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 781,9 Mio. € und die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 563,1 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€	31.12.2020	31.12.2019
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Verbindlichkeiten	0	0
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Grundstücke mit Wohnbauten	199.196	202.728
Sonstiges Sachanlagevermögen	15.995	15.986
Finanzanlagen	0	0
Umlaufvermögen	1	1
Rückstellungen	14.401	14.280
Verbindlichkeiten	392	0
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	204.545	205.738
Latente Steueransprüche netto	434.530	438.733

Die sich im Konzern insgesamt ergebende zukünftige Steuerbelastung resultiert aus temporären Differenzen aufgrund der Aufdeckung stiller Reserven im Rahmen der Neubewertung der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände gemäß § 301 HGB. Die 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.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist zum Nominalwert ausgewiesen.

Rückstellungen für Pensionen

Im Zuge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde § 253 HGB hinsichtlich der Bewertung der 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 2020 ein Unterschiedsbetrag der Rückstellung für Pensionen in Höhe von 80 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 %	31.12.2020	31.12.2019
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; \emptyset der letzten 7 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	1,60	1,97
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; \emptyset der letzten 10 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	2,30	2,71
Rententrend	1,75	1,75
Rechnungsmäßiges Renteneintrittsalter	65	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	R 18G	R 18G

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt. 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.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

Angaben zu Finanzderivaten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bestehen sechs Zinsswapgeschäfte mit einem Gesamtvolumen von 64,4 Mio. €, denen sechs entsprechende Grundgeschäfte gegenüberstehen, so dass 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 265,5 Mio. € (Laufzeiten von 2021 bis 2039), die für die nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist geplante Prolongation von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten zur zukünftigen Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen wurden. Für diese Forwardswapgeschäfte wurden ebenfalls antizipative Bewertungseinheiten gebildet. Die aufzunehmenden variablen Darlehen (Grundgeschäfte) der antizipativen Bewertungseinheiten werden künftig so ausgestaltet, dass sie hinsichtlich der critical terms übereinstimmend 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 „markt-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“ verwendet.

Maßgebliche Voraussetzungen für die Bildung einer Bewertungseinheit sind insb. die objektive Eignung des Sicherungsinstrumentes 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.

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 ratierlich über fünf Jahre abgeschrieben wird.
- (2) Im Jahr 2020 betragen die Zugänge im **Sachanlagevermögen** 305,9 Mio. € (Vorjahr: 228,8 Mio. €). Davon betreffen 168,2 Mio. € (Vorjahr: 130,0 Mio. €) eigene Neubaumaßnahmen, 106,2 Mio. € (Vorjahr: 69,1 Mio. €) Bestandsankäufe, 12,7 Mio. € (Vorjahr: 11,4 Mio. €) den Ankauf projektierte Neubauvorhaben, 7,8 Mio. € (Vorjahr: 11,1 Mio. €) umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand der Gesellschaft sowie 3,7 Mio. € sonstige Investitionen in den Bestand. Hinzu kamen Einbringungen des Landes Berlin nebst Einbringungsnebenkosten, welche das Sachanlagevermögen um 1,6 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) erhöhten, sowie Zugänge aus dem Ankauf und der Neubewertung des unbebauten Grundstückes der IDUNA (5,7 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Zuschreibungen wurden entsprechend § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 8,5 Mio. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Sachanlagen notwendig.

- (3) Unter den sonstigen **Ausleihungen** wird ein an die Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, ausgereichtes langfristiges, unverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis 2065 mit einem Barwert von 2,7 Mio. € ausgewiesen.
- (4) Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 82,0 Mio. € (Vorjahr: 80,5 Mio. €) betreffen nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 93,3 Mio. € (Vorjahr: 90,1 Mio. €) gegenüber.
- (5) Zum 31. Dezember 2020 bestehen **Forderungen** aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 in Höhe von 1,1 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €). Davon haben 21,0 T€ (Vorjahr: 26,7 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 50,5 % (Vorjahr 53,0 %) wertberichtigt.
- (6) 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.
- (7) Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden gemäß § 298 Abs. 1 in Verbindung mit § 250 Abs. 3 HGB insbesondere aktivierte Disagien (0,1 Mio. €) sowie Bearbeitungsgebühren (0,1 Mio. €) ausgewiesen. Diese werden über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear abgeschrieben.
- (8) Das **Grundkapital** der GESOBAU beträgt unverändert 78.265.000,00 €. Es ist aufgeteilt in 15.653.000 Stückaktien ohne Nennbetrag, die in einer Globalurkunde verbrieft sind. Inhaber aller Aktien ist das Land Berlin.

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

- (9) Die **Kapitalrücklage** resultiert im Wesentlichen aus der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter. Für einen Teil der Bestände bestehen Rückauflassungsvormerkungen zu Gunsten des Landes Berlin, sofern diese Grundstücke für einen öffentlichen Zweck in Anspruch genommen werden sollen; bei Schwesternwohnanlagen darüber hinaus, wenn diese überwiegend von Einrichtungen des Landes Berlin genutzt werden sollen.

Es wurden im Jahr 2020 aufgrund von Beschlüssen der ordentlichen Hauptversammlung vom 10. Dezember 2020 durch den Gesellschafter zwei Grundstücke in das Vermögen der Gesellschaft eingebracht (1,4 Mio. €). Vier Grundstücksteilflächen mit einem Wert von 0,2 Mio.€, die im Jahre 2018 in die Gesellschaft eingelegt worden sind, wurden aufgrund vertraglicher Regelungen an den Gesellschafter rückübertragen. Darüber hinaus erhielt die Gesellschaft eine Kapitalzuzahlung als Bareinlage (2,5 Mio. €).

- (10) 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	31.12.2019	2020	31.12.2020	31.12.2020
2017	38,6	15.747	443	1.771	15.304

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.

- (11) Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** enthalten auch Beträge für Zusagen, die vor dem 01. Januar 1987 entstanden sind.
- (12) Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 6,4 Mio. € (Vorjahr: 13,6 Mio. €) in Anspruch genommen und valuiert zum 31. Dezember 2020 mit 39,5 Mio. €.
- (13) Die **sonstigen Rückstellungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden unter Beachtung des Einzelbewertungsgrundsatzes mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre abgezinst. Sie setzen sich wie folgt zusammen (Angaben in T€):

	2020	2019
Ausstehende Rechnungslegung	24.218	19.269
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.262	3.201
Unterlassene Instandhaltungen	2.811	5.858
Sonstige Personalarückstellungen	2.788	2.531
Übrige	2.442	1.900
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	390	0
Risiken aus Grundstücksgeschäften	93	1.745
Gesamt	36.004	34.504

Die gesamten Rückstellungen betragen 77,8 Mio. €, davon haben 2,1 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

- (14) Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betragen zum 31. Dezember 2020 insgesamt 1.720,2 Mio. € (Vorjahr: 1.452,3 Mio. €). Hiervon sind 1.706,5 Mio. € durch Grundpfandrechte und Landesbürgschaften besichert. Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,01 % und 5,69 % (durchschnittlich 1,73 %).

Das Zinsrisiko in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist teilweise durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Das Volumen der abgesicherten Darlehen beträgt 330,0 Mio. €. Die gesicherten Zinssätze für die abgesicherten Grundgeschäfte liegen zwischen 1,74 % bis 4,81 % und beinhalten eine Zinsbindung für Zeiträume vom 30. Juni 2024 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)	1.720.221 (1.452.300)	64.715 (51.121)	1.655.506 (1.401.179)	1.491.041 (1.249.118)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	730 (730)	0 (0)	730 (730)	730 (730)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	6.246 (5.799)	6.246 (5.799)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	28.956 (25.594)	23.462 (22.798)	5.495 (2.796)	81 (345)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.026 (3.869)	1.026 (3.869)	0 (0)	
Gesamt (Vorjahr)	1.757.180 (1.488.292)	95.449 (83.587)	1.661.730 (1.404.705)	1.491.853 (1.250.193)

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

Ersteinstellung	Zuführungs betrag	erfolgswirksame		kumulierte erfolgswirksame	
		Betrag	Auflösung	Auflösung	Saldo
		31.12.2019	2020	31.12.2020	31.12.2020
2017	3.556	3.362	65	259	3.297
2020	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 zugrundeliegenden Immobilien ergebniswirksam aufgelöst (Stand per 31.12.2020: 3.297 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 31.12.2020: 1.332 T€).

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- (16) Der GESOBAU-Konzern erzielte **Umsatzerlöse** in Höhe von 304,8 Mio. € überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien und sonstigen Mieteinheiten (226,2 Mio. €; Vorjahr: 216,5 Mio. €). Die monatlichen Sollmieten für Wohnungen betragen im Jahr 2020 durchschnittlich 6,23 € je Quadratmeter (Vorjahr: 6,17 € je Quadratmeter). In den Umsatzerlösen werden unter anderem 83,0 Mio. € aus abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2019 sowie 2,0 Mio. € aus Durchleitungsentgelten für Kabelnetzanlagen ausgewiesen.
- (17) Die **Bestandsveränderungen** beinhalten überwiegend noch nicht abgerechnete Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2020. Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2019 wirken bestandsmindernd.
- (18) Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von 17,8 Mio. € (Vorjahr: 27,8 Mio. €) werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 13,3 Mio. € ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung (6,4 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (4,2 Mio. €) und Erträge aus Zahlungseingängen für in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,5 Mio. €). Die periodenbezogenen sonstigen Erträge (4,5 Mio. €) enthalten u.a. Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen (0,3 Mio. €) sowie Erträge aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung (0,5 Mio. €) und Erlöse aus Rückvergütungen (0,3 Mio. €).
- (19) Unter den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** von insgesamt 176,9 Mio. € werden die Instandhaltungskosten, die Betriebskosten inklusive der umlagefähigen Grundsteuer sowie die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Unter den nicht aktivierbaren Modernisierungskosten werden 7,2 Mio. € periodenfremde Aufwendungen ausgewiesen.
- (20) Unter den **Personalaufwendungen** werden die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung der Angestellten analog zu den Regelungen des öffentlichen Dienstes mit 1,3 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €) ausgewiesen.
- (21) Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige **Abschreibungen** in Höhe von 47,9 Mio. € (Vorjahr: 44,0 Mio. €) angefallen. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) wurden aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Darüber hinaus werden Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) ausgewiesen.
- (22) **Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 14,5 Mio. € (Vorjahr: 14,7 Mio. €) beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1,3 Mio. €. Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sowie durch Zuführungen zu Rückstellungen beeinflusst. Darüber hinaus sind die Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.
- (23) Im Posten **Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis** wird der im Jahresergebnis enthaltene, anderen Gesellschaftern zustehende Gewinn für einen Minderheitenanteil von 5,1 % der GESOBAU Wohnen und der Minderheitenanteil von 10,1 % der IDUNA ausgewiesen.
- (24) Der **Gewinnvortrag** von 20,4 Mio. € wurden vollständig in die Gewinnrücklagen eingestellt.

E. Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben, sowie die Herkunft und Verwendung der Zahlungsströme. Dabei werden die laufende Geschäftstätigkeit, die Investitionstätigkeit und die Finanzierungstätigkeit voneinander unterschieden. Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von 62,8 Mio. € (Vorjahr: 18,2 Mio. €) umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die liquiden Mittel enthalten 4,6 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €) als Festgeld angelegte Guthaben. Die Festgeldguthaben sind in voller Höhe für geplante Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen und zugunsten der die Maßnahmen finanzierenden Banken verpfändet. Sie stehen deshalb nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft. Die zum Bilanzstichtag frei verfügbaren liquiden Mittel betragen somit 58,2 Mio. € (Vorjahr: 14,7 Mio. €).

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

In T€	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2020	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2019
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	781	792

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 2020 auf 10,7 Mio. € (Vorjahr: 10,7 Mio. €). Die sich aus dem Vertrag ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden als Betriebskosten weiterverrechnet.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge in Höhe von 269,0 Mio. € ist durch zugesagte Kredite und vorhandene Liquidität abgedeckt.

G. Haftungsverhältnisse

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2020 35,0 Mio. € (Vorjahr: 32,1 Mio. €) und wurden, vom übrigen Vermögen getrennt, bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

Die flüssigen Mittel sind in Höhe von 4,6 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €) für geplante Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen und zugunsten der die Maßnahmen finanzierenden Banken verpfändet.

H. Sonstige Angaben

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2020 an die GESOBAU und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für

- a.) Abschlussprüfungsleistungen 131 T€ und für
- b.) andere Bestätigungsleistungen 12 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 9,9 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2020 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 2024
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 580,1 T€ (Vorjahr: 587,4 T€).

In T€	Jörg Franzen	Christian Wilkens
Grundvergütung	190,0	170,0
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2019	65,0	61,4
Leistungen der Altersversorgung	28,5	25,5
Geldwerter Vorteil aus Kfz-Nutzung	9,7	6,0
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0,2	0,2
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	12,4	11,2
Summe	305,8	274,3

An frühere Vorstandsmitglieder beziehungsweise deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 279,8 T€ (Vorjahr: 310,9 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 222,4 T€ (Vorjahr: 284,3 T€) inkl. Zinsanteil zugeführt. Sie betragen zum Bilanzstichtag 2.244 T€ (Vorjahr: 2.279 T€).

Mitgliedern des Vorstandes beziehungsweise deren Angehörigen wurden keine Darlehen eingeräumt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates

Gisela von der Aue
Mitglied des Aufsichtsrates bis zum 10. Dezember 2020
Vorsitzende des Aufsichtsrates (bis 10. Dezember 2020)

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

Thomas Brand
Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 26. Juni 2003
Leitender Senatsrat bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin
Weitere Aufsichtsratsmandate:
Verwaltungsratsmitglied der AöR
Wohnraumversorgung Berlin

Dieter Cordes
Mitglied des Aufsichtsrates bis zum 10. Dezember 2020

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

Christian Kluge
Mitglied des Aufsichtsrates bis zum 10. Dezember 2020
Kaufmännischer Angestellter, Berlin
Weitere Aufsichtsratsmandate:
Mitglied des Aufsichtsrates der Märkischen Baugenossenschaft e.G.

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

Lars Loebner
Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 10. Dezember 2020
Referatsleiter Wohnungsbau bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 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

Anja Scholze

Mitglied des Aufsichtsrates bis zum 10. Dezember 2020
Kaufmännische Angestellte, Berlin

Ramona Senier

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

Martin Tschaepe

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

Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten 53,9 T€ (Vorjahr: 53,9 T€) an festen Vergütungen, die sich wie folgt aufgliedern:

	in €
Gisela von der Aue	7.705,75
Birgit Galley	7.222,83
Thomas Brand	6.900,00
Ramona Senier	6.100,00
Christian Kluge	5.341,40
Anja Scholze	4.604,66
Dieter Cordes	4.604,66
Oliver Rohbeck	4.900,00
Dr. Heike Külper	4.900,00
Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust	295,34
Lars Loebner	295,34
Martin Tschaepe	295,34
Lina Atris	295,34

Gesellschafter

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

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten

Der GESOBAU-Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 418 (Vorjahr: 392) Mitarbeiter*innen (ohne Vorstandsmitglieder und Aushilfen).

	2020	2019
Vorstand	2	2
Angestellte		
Prokuristen	5	5
kaufm. und technische Angestellte	313	303
Gewerbliche Arbeitnehmer		
Hauswarte/Hausmeister	68	52
Aushilfen	7	8
Auszubildende	33	32
Jahresdurchschnitt	428	402

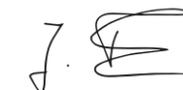
Offenlegung

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

Nachtragsbericht

Nach dem 31. Dezember 2020 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, nicht eingetreten.

Berlin, 19. Februar 2021



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 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 geprüft. Die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 oben genannten Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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

besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, den 22. Februar 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke ppa. Patrick Franke
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

GESOBAU Mehrjahresübersicht

Zum 31.12. nach HGB

		2020	2019	2018	2017
Vermögenslage					
Anlagevermögen	Mio. €	2.395,72	2.140,21	1.965,48	1.799,17
Umlaufvermögen	Mio. €	154,21	108,75	96,68	104,84
davon liquide Mittel	Mio. €	62,81	18,18	12,26	22,16
Sonstige Aktiva	Mio. €	0,39	0,66	0,92	1,20
Eigenkapital	Mio. €	591,07	561,27	539,60	494,05
Rückstellungen	Mio. €	78,35	83,45	92,26	90,48
Verbindlichkeiten	Mio. €	1.850,47	1.578,40	1.405,02	1.291,99
Sonstige Passiva	Mio. €	30,43	26,50	26,20	28,69
Bilanzsumme	Mio. €	2.550,32	2.249,62	2.063,08	1.905,21
Eigenkapitalquote ¹	%	23,18	24,95	26,16	25,93
Anlagendeckung II ²	%	94,05	91,86	89,63	90,55
Verschuldungsgrad ³	%	331,47	300,81	282,34	285,63
Anlagenintensität ⁴	%	93,94	95,14	95,27	94,43
Finanzlage					
Abschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	48,90	45,33	45,59	39,30
davon planmäßig	Mio. €	48,77	44,74	40,79	38,50
davon außerplanmäßig	Mio. €	0,13	0,59	4,79	0,80
Zuschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	0,30	8,47	12,16	0,00
Ertragslage					
Umsatzerlöse	Mio. €	304,80	290,54	279,39	269,69
Vermietung	Mio. €	302,16	288,36	277,28	267,42
in % vom Umsatz	%	99,13	99,25	99,24	99,16
Veräußerung	Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,12
in % vom Umsatz	%	0,00	0,00	0,00	0,05
Sonstige Umsatzerlöse	Mio. €	2,64	2,18	2,11	2,14
in % vom Umsatz	%	0,87	0,75	0,76	0,79
Gesamtleistung ⁵	Mio. €	306,34	295,66	280,51	269,12
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	Mio. €	90,30	97,97	65,44	65,65
EBIT	Mio. €	56,09	54,48	72,60	63,00
in % von der Gesamtleistung	%	18,31	18,43	25,88	23,41
Bilanzgewinn	Mio. €	22,28	20,36	41,18	32,64
in % vom Umsatz	%	7,31	7,01	14,74	12,10
Bestandszahlen					
Eigene Wohneinheiten per 31.12.	Anzahl	43.842	42.390	41.933	41.269
Eigene Gewerbeeinheiten per 31.12.	Anzahl	793	726	712	653
Fläche Wohnungen per 31.12.	m ²	2.850.624	2.764.134	2.732.082	2.686.263
Fläche Gewerbe per 31.12.	m ²	123.274	113.099	104.975	90.121
Mieterlöse Wohnungen p. a.	Mio. €	210,88	203,11	195,80	187,60
Mieterlöse Gewerbe p. a.	Mio. €	9,58	8,60	7,92	6,76
durchschnittliche Mieterlöse pro m ² Wohnfläche	€	6,23	6,17	6,04	5,84
Sonstige Mieteinnahmen	Mio. €	5,73	4,79	3,78	3,32
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	Mio. €	8,00	7,43	8,25	8,03
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	%	3,54	3,43	3,98	4,06
Mitarbeiter					
Anzahl Mitarbeiter*innen gesamt per 31.12. (Köpfe) ⁶		453	407	399	400
Personalaufwand	Mio. €	26,94	24,26	22,87	21,91
Personalaufwandsquote ⁷	%	12,09	11,24	11,07	11,14

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

Impressum

Herausgeber

GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin

T. 030 4073-0
F. 030 4073-1358
www.gesobau.de
info@gesobau.de

Konzeption und Gestaltung

KorteMaerzWolff Kommunikation, Hamburg

Druck

Druckpartner, Essen

Fotografie & Bild

Sebastian Vollmert
Thomas Rafalzyk
Christoph Schieder

G