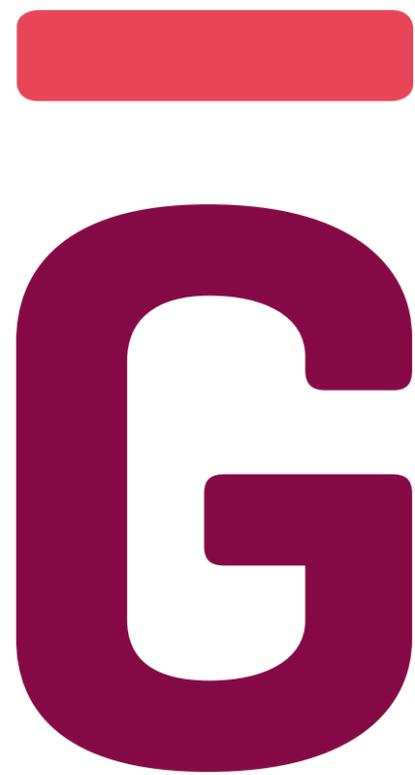


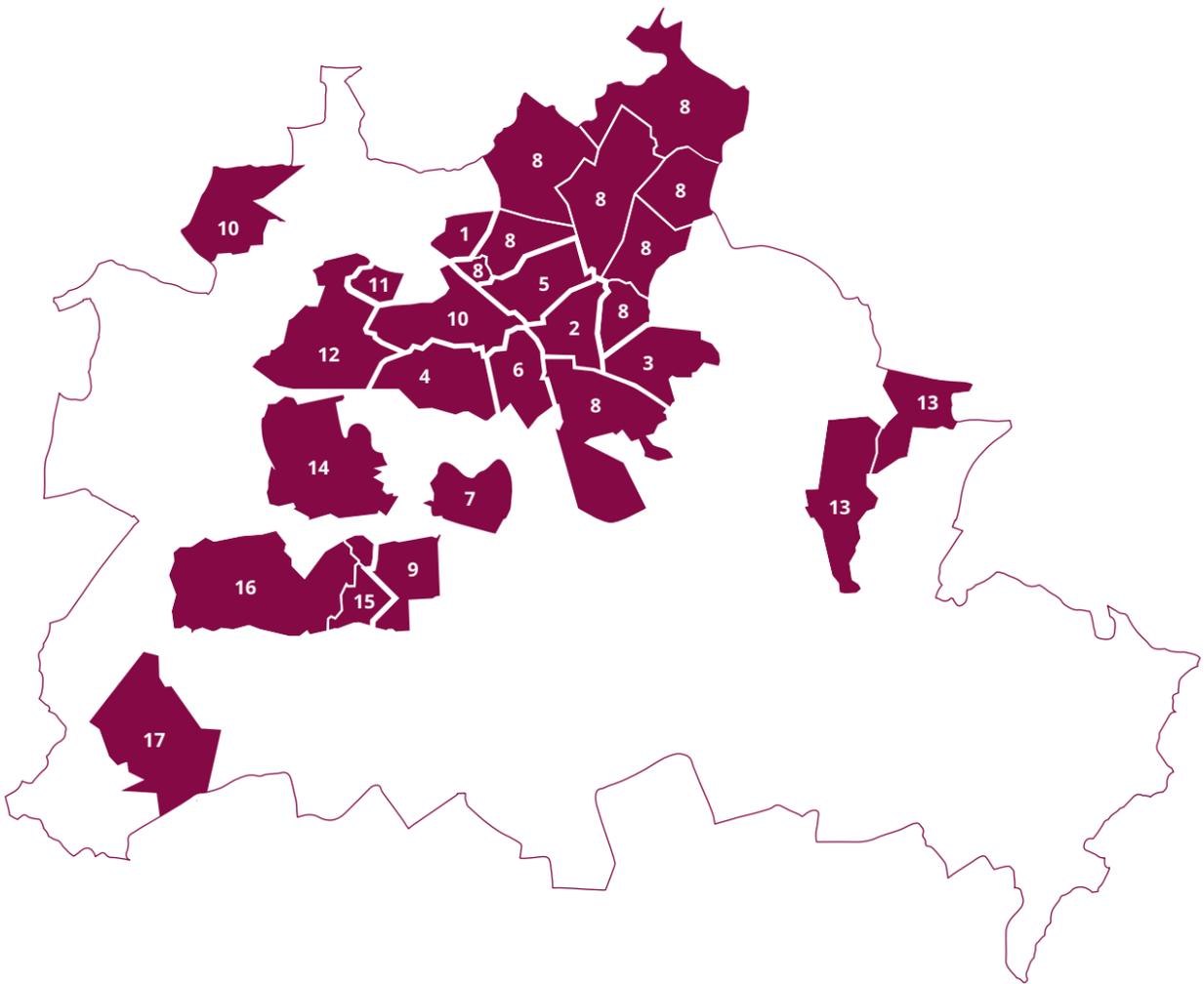


MEHR MÖGLICH MACHEN

Geschäftsbericht **2021**



Mieteinheiten nach Ortsteilen



1 Märkisches Viertel 22.769	7 Tiergarten, Hansaviertel 112	12 Tegel 813
2 Pankow 9.006	8 Blankenburg, Blankenfelde, Buch, Franz. Buchholz, Heinersdorf, Karow, Rosenthal, Wilhelmsruh, Prenzlauer Berg 2.744	13 Biesdorf, Hellersdorf 2.175
3 Weissensee 7.521	9 Wilmersdorf 1.493	14 Charlottenburg 679
4 Wedding 5.474	10 Reinickendorf, Heiligensee 889	15 Halensee, Schmargendorf 107
5 Niederschönhausen 2.318	11 Borsigwalde 843	16 Grunewald 99
6 Gesundbrunnen 2.001		17 Zehlendorf 16



Die GESOBAU im Profil

Als städtisches Wohnungsbaununternehmen 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 45.000 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Die GESOBAU agiert dabei verantwortungsvoll und wirtschaftlich nachhaltig.

DER GESOBAU KONZERN AUF EINEN BLICK

		2021	2020	2019	2018
Umsatzerlöse	Mio. €	316,8	304,8	290,5	279,4
Verwaltete eigene Einheiten gesamt	Anzahl	59.063	57.270	53.884	51.052
EBITDA	Mio. €	111,2	105,0	91,4	106,1
Bilanzgewinn	Mio. €	41,56	22,3	20,4	41,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	159,3	136,7	124,0	122,2
Anlagevermögen	Mio. €	2.702,90	2.395,7	2.140,2	1.965,5
Eigenkapital	Mio. €	637,7	591,1	561,3	539,6
Eigenkapitalquote	in %	22,5	23,2	25,0	26,2
Bilanzsumme	Mio. €	2.833,2	2.550,3	2.249,6	2.063,1
Mitarbeiter*innen zum 31. Dezember *	Anzahl	488	453	407	399

* alle Mitarbeiter*innen inkl. Vorstand und Aushilfen

Inhalt

Interview mit der Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dem Vorstand	02
Mehr möglich machen	06
Unser Jahr 2021	22
Bericht des Aufsichtsrates	28
Gremien des Aufsichtsrates	33
Zusammengefasster Lagebericht	34
Grundlagen des Konzerns	34
Wirtschaftsbericht	41
Prognose und Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie	58
Corporate Governance Kodex	60
Konzernabschluss	62
Konzernbilanz	62
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	64
Konzern-Kapitalflussrechnung	65
Konzern-Anlagenspiegel	66
Konzern-Eigenkapitalspiegel	68
Konzernanhang	70
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	87
Mehrjahresübersicht	91
Impressum	92

MEHR MÖGLICH MACHEN

Mehr als nur ein sicheres und bezahlbares Zuhause für über 100.000 Berliner*innen: Auch im Jahr 2021 errichtete die GESOBAU zahlreiche neue Wohnungen, setzte sich mit verschiedenen Projekten für lebendige und lebenswerte Quartiere ein und förderte gute Nachbarschaften. Die Wohnungsbaugesellschaft machte mehr möglich – darüber sprechen die Vorsitzende des Aufsichtsrates Birgit Galley sowie die Vorstände Jörg Franzen und Christian Wilkens.

Dieser Geschäftsbericht trägt den Titel „Mehr möglich machen“. An welchen Stellen hat sich dieses Motto im GESOBAU Geschäftsjahr gezeigt?

Jörg Franzen: Trotz großer und vielschichtiger Herausforderungen in dem vergangenen außergewöhnlichen Jahr konnte die GESOBAU aufgrund ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sehr vieles möglich machen – auch über unseren öffentlichen Auftrag als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft hinaus. Das ist unter solch besonderen Bedingungen nicht selbstverständlich und dem herausragenden Engagement unserer Mitarbeiter*innen zu verdanken.

Ganz konkret gezeigt hat sich das Motto des Geschäftsberichts vor allem im Pandemie-Nothilfeprojekt #hierspieltidiemusik, das unter existenziellen Druck geratene Berliner Musikschaaffende finanziell unterstützt hat. Der Gedanke nicht nur hinter dieser Aktion: gegenseitig helfen und füreinander eintreten. Im Jahr 2022

gehen wir mit dem Projekt übrigens in die zweite Runde. Zusammen mit unseren Partnern sammeln wir diesmal Spenden in der gesamten Berliner Wirtschaft für betroffene Musiker*innen, um ihnen den Neustart nach dem hoffentlich baldigen Ende der Pandemie zu erleichtern.

Christian Wilkens: In der Tat: Neben unseren Projekten in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung haben wir als Unternehmen Neues gemeinsam möglich gemacht. Für unsere Kund*innen haben wir zum Beispiel ein Pilotprojekt zur digitalen Unterzeichnung von Mietverträgen durchgeführt. In Zukunft wird der digitale Mietvertrag zum Standard bei der GESOBAU – mit all seinen Vorteilen für die Mieter*innen. Stichwort digital: Hervorheben möchte ich an dieser Stelle auch unsere interne Themenwoche zu fünf Megatrends unter dem Titel „Gestalten, entdecken, lernen – Zukunftstage der GESOBAU“. Aufgrund der Pandemie fand sie als Alternative zu einem Mitarbeiterfest in überwiegend digitaler Form



Jörg Franzen
Vorstandsvorsitzender

Birgit Galley
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Christian Wilkens
Vorstand

statt und war einer der Gründe, dass die GESOBAU im Rahmen der EWA Awards 2021 als besonders wert-schätzendes Unternehmen ausgezeichnet wurde.

Birgit Galley: Für die GESOBAU ist zudem das Thema Partizipation im Wohnungsbau von großer Bedeutung und macht im wahrsten Sinne des Wortes mehr möglich. Im Rahmen von Beteiligungsprozessen werden Anwohner*innen aktiv in Planungen der GESOBAU einbezogen und z. B. Ideen und Bedürfnisse bezüglich verschiedener Nutzungsmöglichkeiten abgefragt. Anregungen und Wünsche werden anschließend ausgewertet und auf Umsetzbarkeit geprüft. Dahinter steht unser Ziel, ein langfristig lebenswertes, sicheres und vitales Wohnumfeld zu schaffen.

Haben sich Ihre Aufgaben rund um das Thema „Wohnen“ durch die Corona Pandemie verändert?

Christian Wilkens: Da auch im letzten Jahr der persönliche Kontakt mit unseren Mieter*innen auf ein Minimum reduziert werden musste und auch nach wie vor keine persönlichen Sprechzeiten vor Ort stattfinden, sind wir frühzeitig andere Wege gegangen. Es hat sich gerade in dieser Krise gezeigt, dass die Digitalisierung, die wir seit vielen Jahren im Unternehmen immer umfassender vorantreiben, ein maßgeblicher Pluspunkt ist. Für unsere Mieter*innen ebenso wie für unsere Mitarbeiter*innen: Prozesse, Abläufe und die Kommunikation laufen auf digitaler Basis schnell, unkompliziert und mit hoher Qualität. So wurden beispielsweise Funktionen unserer Mieter-App erweitert und verstärkt digitale Wohnungsbesichtigungen angeboten.

Birgit Galley: Unter dem Motto „Zu Besuch am Telefon“ hat die GESOBAU insbesondere für ältere Mieter*innen ein Projekt ins Leben gerufen, bei dem Mitarbeiter*innen sich nach deren Wohlergehen er-

kundigen. Mit GESOBAUplus bietet das Unternehmen seit Mai 2021 eine telefonische Sprechstunde explizit für Senior*innen an und berät Mieter*innen und Wohnungsinteressent*innen ab 65 Jahren bei allen Fragen rund um das Thema „Wohnen im Alter“. Damit nutzen wir neben der digitalen auch die analoge Welt, um Prozesse möglichst barrierefrei zu gestalten und Angebote für alle Ratsuchenden zu schaffen.

Jörg Franzen: Es ist auch unter erschwerten Bedingungen unsere Aufgabe dafür zu sorgen, dass möglichst viele Berliner*innen ein sicheres und bezahlbares Zuhause haben. Vor allem während der Pandemie war und ist es uns wichtig, unseren Mieter*innen Halt zu geben und bei coronabedingten Zahlungsschwierigkeiten individuell und mit der erforderlichen Sensibilität vorzugehen.

Auch hat die Pandemie unser aller Lebens- und Arbeitsgewohnheiten verändert: Für viele Mieter*innen sind die eigenen vier Wände aufgrund von mobilem Arbeiten nicht mehr ausschließlich ein Ort des Rückzugs. Dies war für uns als Wohnungsbaugesellschaft eine Entwicklung, die uns im Bereich Neubau bei unseren Planungen von Urban Living-Projekten bestärkt hat. Mit flexiblen Grundrissen und hinzu mietbaren Büroräumen ermöglichen wir Mieter*innen das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – mit guter Balance zwischen Berufs- und Privatleben. Im Sommer 2022 werden wir darüber hinaus den ersten GESOBAU Co-Working-Space „GESOWORX“ in einem Neubaufvorhaben in Weißensee eröffnen.

Die GESOBAU will bis zum Jahr 2026 ihren Bestand auf rund 52.000 Wohnungen erweitern. Gleichzeitig werden Grundstücke immer knapper. Wie lösen Sie das?

Birgit Galley: Der größte Handlungsbedarf besteht im Wohnungsneubau, da es seit Jahren fast keinen Leerstand mehr in der Stadt gibt. Bei der GESOBAU liegt die wiedervermietungsbedingte Leerstandsquote schon seit langer Zeit deutlich unter einem Prozent. Die Mieterfluktuation, die sich früher bei zehn bis

zwölf Prozent bewegte, beträgt jetzt in Berlin zwischen vier und fünf Prozent. Das Wohnungsangebot ist einfach nicht ausreichend. Um bereits bebaute Grundstücke bestmöglich nutzen zu können, kommen auch Nachverdichtungen oder die Aufstockung bestehender Wohnhäuser infrage – dabei berücksichtigen wir, dass die Aufenthaltsqualität vor Ort erhalten bleibt.

Jörg Franzen: Neben der Nachverdichtung ist die Entwicklung neuer Quartiere wichtig. Dazu zählt auch das Quartier Stadtgut Hellersdorf der GESOBAU. Es umfasst rund 1.500 Mietwohnungen, zwei Quartiersgaragen, ein nachhaltiges Mobilitätskonzept sowie verschiedene Grün- und Freizeitflächen. Auf dem Gelände des historischen Stadtguts entsteht zudem der attraktive Mittelpunkt des Quartiers mit einem Gutsplatz und vielfältigem Gewerbe. Das Quartier ist eines von aktuell 17 neuen Stadtquartieren, die in den nächsten Jahren in Berlin errichtet werden. Hier sollen insgesamt mindestens 51.000 neue Wohnungen entstehen und mehr als 100.000 Menschen leben und arbeiten können.

Christian Wilkens: Es gibt in Berlin noch freie Flächen – auch für größere Neubaugebiete. Nachverdichtungen und Dachaufstockungen sind probate Mittel, reichen allein aber nicht aus. Wir müssen umfassendere Areale für den Wohnungsneubau erschließen und entwickeln, denn für höhere Stückzahlen an Wohnungen helfen in erster Linie neue Quartiere. Im Stadtentwicklungsplan Wohnen, den die Senatsverwaltung vor einigen Jahren erstellt hat, sind Flächen für ungefähr 200.000 Wohnungen ausgewiesen. Potenziale hat Berlin also, sogar mehr als andere Großstädte.

Was sind ihre Pläne, um auch in Zukunft für das Land Berlin, Ihre Mieter*innen und für die GESOBAU als Unternehmen mehr möglich zu machen?

Jörg Franzen: Wohnen ist das zentrale gesellschaftspolitische und soziale Thema – das spüren wir hier in Berlin ganz besonders. Für die in den kommenden



Jahren wachsende Bevölkerung braucht die Stadt dringend mehr bezahlbaren Wohnraum. Um die Mietpreisentwicklung zu dämpfen und den Wohnungsmarkt zu entspannen, ist Neubau erforderlich. Dazu werden wir auch in Zukunft einen wichtigen Beitrag leisten. Die GESOBAU verfolgt zudem weiterhin konsequent innovative, nachhaltige und soziale Projekte: im Bestand, im Neubau und in der Quartiersentwicklung. Wir sorgen im Sinne von „Mehr als“ für Zusammenhalt, entwickeln Angebote für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen, engagieren uns für gute Bildungschancen und setzen uns für Integration ein. Das ist fester Bestandteil unserer Unternehmensführung.

Christian Wilkens: Soziales Engagement – in unseren Beständen und darüber hinaus – hat bei der GESOBAU einen hohen Stellenwert und eine lange Tradition. Kooperationen, Spenden und Sponsoringaktivitäten tragen dazu bei, dass die Lebensqualität und das Miteinander gestärkt werden und erhalten bleiben. Für die GESOBAU als Unternehmen steht die Digitali-

sierung von Prozessen und Verfahren auch in den nächsten Jahren im Fokus. In diesem Bereich werden wir weitere Projekte voranbringen. Für unsere Mitarbeiter*innen möchten wir noch mehr Flexibilität und eine ausgewogene Work Life Balance möglich machen und für die Zukunft festschreiben – unter anderem durch eine Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten. Eine zukunftssichere Bestandsentwicklung sowie nachhaltiges Bauen und Wohnen sind weitere wichtige Maßnahmen für die nächsten Jahre. Davon profitieren Mensch und Umwelt gleichermaßen.

Birgit Galley: Für die GESOBAU bedeutet „Mehr möglich machen“ auch weiterhin, mehr als „nur“ Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Für ein lebenswertes Zuhause in der Stadt braucht es lebendige Kieze mit moderner Infrastruktur. Dazu zählen gute ÖPNV-Anbindungen und nachhaltige Mobilitätsangebote, Grünflächen und Erholungsorte. Aber auch vielfältige Angebote für die Anwohner*innen wie z. B. Servicewohnen für Senior*innen in einigen unserer Neubauprojekte, soziales Quartiersmanagement mit Angeboten für Familien sowie Kitas, Schulen und verschiedene Geschäfte bzw. Versorgungsmöglichkeiten: All das muss Hand in Hand gehen. Dieser Anspruch treibt das Unternehmen auch zukünftig an. Für gute Nachbarschaften in jeder Hinsicht.

Christian Wilkens: Umso fassungsloser macht uns die Situation in der Ukraine. Aufgrund des Krieges ist den Menschen vor Ort unbegreifliches Leid zugestoßen, zahlreiche sind gezwungen, ihre Wohnorte zu verlassen. Auch in Berlin sind Geflüchtete aus der Ukraine angekommen und auf unsere Hilfe und Solidarität angewiesen.

Jörg Franzen: Gemeinsam mit den anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind wir deshalb in Gesprächen mit den Flüchtlingskoordinator*innen der Bezirke, um z. B. Angebote für die Vermittlung an Wohnungssuchende aus der Ukraine zu benennen. Damit möchten wir unseren Beitrag als landeseigenes Unternehmen zu den aktuellen Geschehnissen leisten.

Mehr als



MITEINANDER

Das Pandemie-Nothilfeprojekt
#hierspieltiemusik
steht für Solidarität und gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Anke Fortkamp, Leiterin Marketing, Engel & Völkers Commercial,
Birte Jessen, Leiterin Unternehmenskommunikation, GESOBAU,
Karola Hagen, Leiterin Gesellschaftliches Engagement, VBKI
(von links nach rechts)



Die Unterstützung der professionellen Berliner Musikszene bleibt wichtig, damit die Hauptstadt ihre einzigartige Kulturlandschaft erhalten kann.



ZUSAMMENHALT IN SCHWIERIGEN ZEITEN:

Unterstützen, fördern, erhalten.

Berlin ist ein kreativer Hotspot Europas und punktet mit einer lebendigen Kunst- und Kulturwirtschaft sowie einer bunten Musik- und Veranstaltungsszene. Doch die Corona-Pandemie hat alles verändert. Besonders getroffen hat sie Musikschafter, die aufgrund fehlender Auftritte unter existenziellen Druck geraten sind. Gemeinsam mit dem Verein Berliner Kaufleute und Industrieller (VBKI) haben Unternehmen der Berliner Immobilienwirtschaft auf Initiative von GESOBAU und Engel & Völkers Commercial Berlin deshalb das Pandemie-Nothilfeprojekt #hierspielt diemusik ins Leben gerufen. Das Ziel: schnelle und unbürokratische Unterstützung für hilfsbedürftige professionelle Berliner Musiker*innen aller Sparten, um die kreative Vielfalt unserer Stadt zu erhalten. Ein prominentes Vergabegremium – Pat Appleton von De-Phazz, Sascha Vollmer von The BossHoss, der Rapper Prinz Pi, der Orchesterdirektor Dr. Thomas Schmidt-Ott vom DSO Berlin sowie die Initiatoren – hat die geförderten Musiker*innen in einem mehrstufigen Vergabe-

prozess ausgewählt und je nach Bedürftigkeit mit 1.000 bis maximal 2.000 Euro unterstützt. Das Ergebnis: 436.000 Euro an Spendengeldern für mehr als 400 professionelle Musiker*innen, die infolge der Pandemie unverschuldet in Existenznot geraten sind. Das Projekt zeigt: Solidarität und gesellschaftlicher Zusammenhalt sind Eigenschaften, auf die wir in Berlin bauen können. □

DAS PROJEKT trägt mit dazu bei, dass es möglichst viele in Not geratene Berliner Musikschafter auch zukünftig noch gibt.

Mehr als



NACHHALTIG

Wir haben unseren Energieverbrauch genau im Blick und identifizieren regelmäßig Einspar- sowie Effizienzpotenziale.

Holger Köster,
Leiter Technisches Gebäude-
management bei
der GESOBAU

ENERGIEAUDIT BEI DER GESOBAU:

Potenziale nutzen.

Damit die GESOBAU ihre bereits hohe Energieeffizienz noch weiter steigern und damit zum Klimaschutz beitragen kann, haben wir unseren Energieverbrauch in den vom Unternehmen selbstgenutzten Gebäuden im Jahr 2021 zum zweiten Mal nach 2015 überprüfen lassen. Gebäude verbrauchen viel Energie. Entsprechend groß ist hier der Hebel, um diese Ressource effizient zu

AUS DEN ERGEBNISSEN der energetischen Bewertung leiten wir konkrete Maßnahmen ab und setzen diese um: mit messbaren Ergebnissen für klare Ziele.

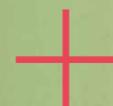
nutzen und einzusparen. Deshalb haben wir externe Experten damit beauftragt, erneut ein Energieaudit bei der GESOBAU zu erstellen. Dabei sind in der Norm DIN EN 16247-1 die Vorgehensweisen exakt festgelegt. Die GESOBAU ist aufgrund gesetzlicher Vorgaben dazu verpflichtet, turnusmäßig ein solches Energieaudit durchzuführen. Es fand von Februar bis Dezember

2021 statt. Im Rahmen dieses Energieaudits hat sich der Auditor während einer Begehung im jeweiligen Gebäude Heizungs-, Lüftungs- und andere energieverbrauchende Anlagen und Prozesse angeschaut sowie die jeweiligen Zählerdaten erfasst. Dieses Vorgehen dient dazu, das Energieverbrauchsprofil unserer selbstgenutzten Gebäude zu ermitteln sowie mögliche weitere Einspar- und Effizienzpotenziale zu identifizieren und zu quantifizieren. □



Daniel Kautz,
Leiter Kundencenter
bei der GESOBAU

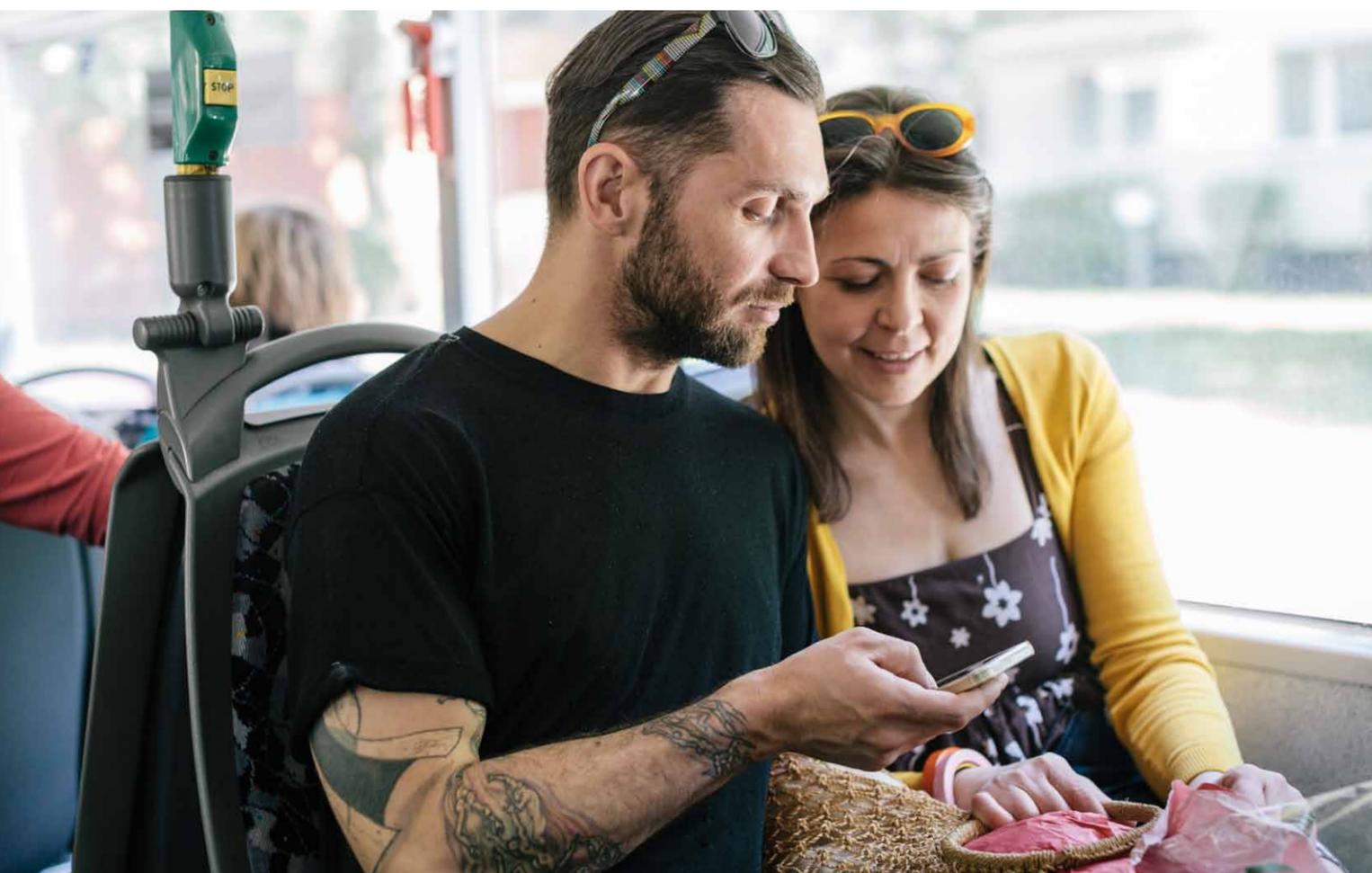
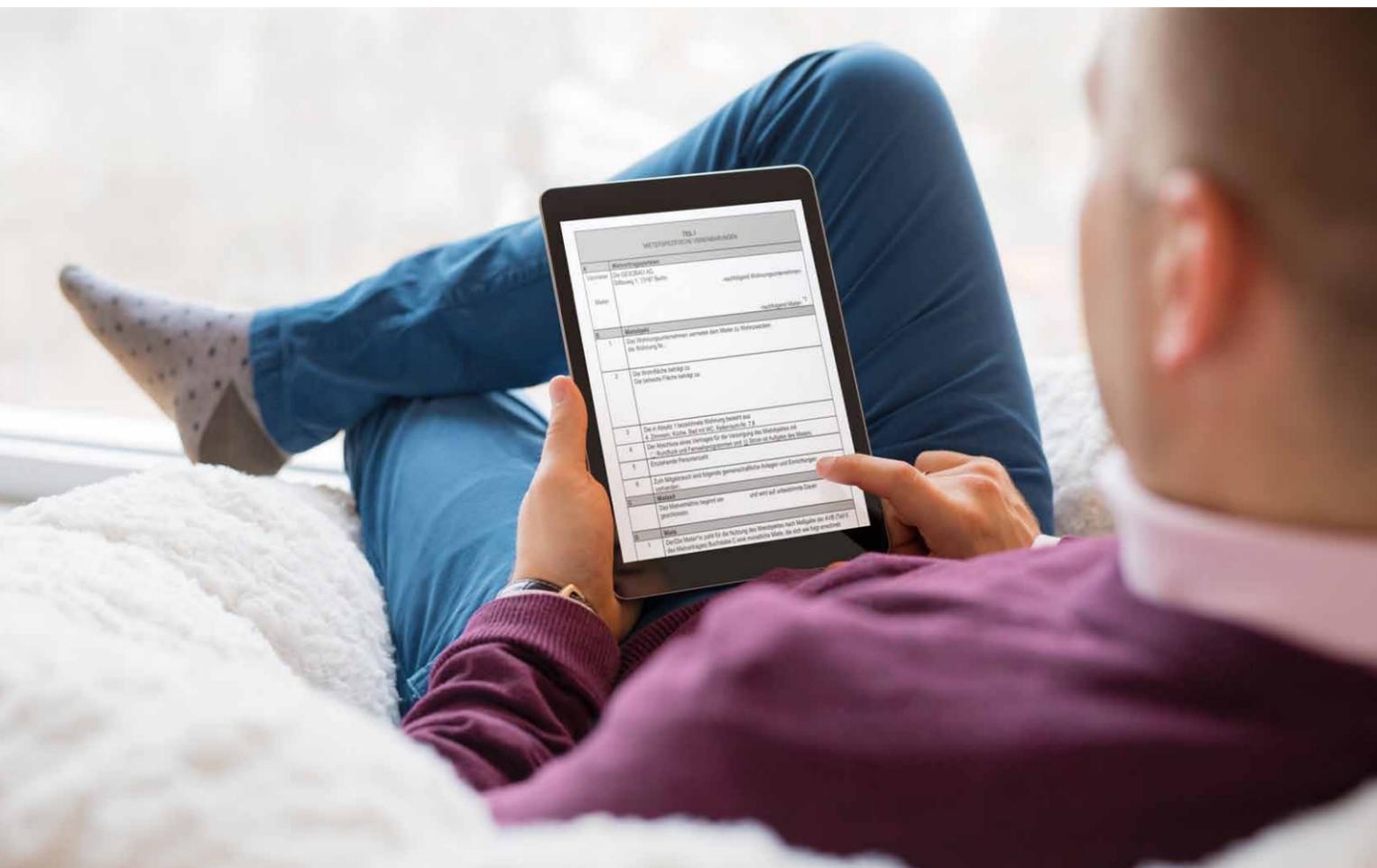
Mehr als



DIGITAL

Die GESOBAU macht den
digitalen Mietvertrag
künftig zum Standard.





DIGITALER MIETVERTRAG:

Einfach, schnell und sicher.

Die GESOBAU ist auf der Höhe der Zeit und hat ein Pilotprojekt zur digitalen Unterzeichnung des Mietvertrags durchgeführt. Der vollständige digitale Abschluss mithilfe einer entsprechenden Software hat gleich mehrere Vorteile für die Vertragspartner. Der

digitale Vertrag vereinfacht Prozesse und macht deren Automatisierung möglich. Das reduziert den Bearbeitungsaufwand bei Erstellung und Versand deutlich. Mietverträge müssen in Zukunft nicht mehr auf Papier ausgedruckt und postalisch hin und her verschickt werden. Auch der Mieter muss, außer für die Wohnungsbesichtigung, weniger Zeit in den Mietvertrag investieren und kann diesen ebenfalls elektro-

nisch unterzeichnen – innerhalb weniger Minuten rechtsgültig per Smartphone, Tablet oder Computer. Dieses ebenso komfortable wie flexible Verfahren führt zudem zu schnelleren Rückläufen.

Das Pilotprojekt hat bereits viele wertvolle Ergebnisse und Erkenntnisse geliefert. Die GESOBAU entwickelt darauf aufbauend ihre Arbeitsprozesse weiter und macht den digitalen Mietvertrag nach dieser Testphase künftig zum Standard: Dann wird der gesamte Prozess – von den Antragsunterlagen bis zum Vertragsabschluss – papierlos und damit ressourcenschonend ablaufen. Die rechtliche und technische Sicherheit der Verträge ist dabei jederzeit gewährleistet. □

VERTRÄGE DIGITAL zu prüfen und digital zu unterschreiben wird in Deutschland immer beliebter.

Mehr als

+
VIELFÄLTIG

Anja Pallmer, Projektleiterin
Neubau und Bestandserweiterung
bei der GESOBAU, Paulina
Garbarczyk, Projektleiterin Bürgerbeteiligung
bei der GESOBAU
(von links nach rechts)

Von Beginn an beteiligen wir die Bewohner*innen aktiv an der Planung der Quartiersentwicklung rund um die Hansastrasse in Pankow.



BÜRGER*INNENBETEILIGUNG IM QUARTIER:

Ein Projekt mit Weitblick.

In der Wohnsiedlung rund um die Hansastrasse in Pankow wird der Wohnungsbestand teilmodernisiert und um dringend benötigten Wohnraum ergänzt. Die GESOBAU bezieht die Bewohner*innen von Beginn an aktiv in die Planung dieser Quartiersentwicklung mit ein. Seit Oktober 2020 sind sie Teil unseres umfassenden Beteiligungs-

prozesses und haben die Möglichkeit, die 12.000 Quadratmeter Freiflächen nach ihren Bedürfnissen und Wünschen mitzugestalten. Denn: Auch beim Thema Partizipation im Wohnungsbau möchte die GESOBAU Vorbild sein. Um dafür eine Grundlage zu schaffen, haben wir eine Machbarkeitsstudie zur Freiraumgestaltung in Auftrag gegeben. Anhand von drei Entwürfen wurde dis-

kutiert, wie diese Freiflächen in Zukunft aussehen sollen. Die vielfältigen Ideen, Impulse und Ergebnisse des „Beteiligungsprojekts Hansastrasse“ flossen in unseren Planungsprozess ein. Im Oktober 2021 haben wir den Bewohner*innen den Status quo in den Bereichen Neubau, Modernisierung, Freianlagen und Mobilität vorgestellt. Mit der Aufwertung des Quartiers sollen ökologische und städtebauliche Qualitäten, die das Leben, Wohnen, Arbeiten und die Freizeitgestaltung im Bezirk attraktiv machen, erhalten und gestärkt werden. Dahinter steht unser Ziel, ein für alle Generationen langfristig lebenswertes Wohnumfeld zu schaffen. □

DIE VORBEREITUNGEN

sind abgeschlossen und die Baumaßnahmen können planmäßig beginnen.



Es entstehen neue Angebote für alle Altersklassen: ob Sport und Bewegung, das Erleben von Natur und Abenteuern, Gärtnern und Kreativsein, Ruhe und Entspannung, barrierefreie Wegeverbindungen oder Orte der Begegnung.



Unser Jahr 2021



↑ FEBRUAR Hofkonzerte im Märkischen Viertel

Auch 2021 fanden wieder Hofkonzerte im Märkischen Viertel statt. An jedem der Termine hat die GESOBAU mit den Musikern drei Höfe unterschiedlicher Wohnhausgruppen besucht. Den Auftakt der Konzertreihe machte der Straßenmusiker Robert Bernier, der Coverversionen aus allen Musikgenres spielte. Gemeinsam mit unseren Mieter*innen haben wir uns sehr darüber gefreut, dieses beliebte Veranstaltungsformat erneut durchführen zu können.



JANUAR →

Starke Gemeinschaftsleistung der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Mit ihrem Wohnungsbestand von insgesamt mehr als 325.000 Wohnungen, 3.927 direkt beschäftigten Mitarbeitenden und Gesamtausgaben von rund 2,9 Milliarden Euro (Zahlen per 2019) bleiben die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für das Land Berlin und die Region Berlin-Brandenburg. Das zeigt der aktuelle Wertschöpfungsbericht der beteiligten Unternehmen. Durch ihre Ausgaben und Investitionen sichern sie viele regionale Arbeitsplätze.



MÄRZ GESOBAU-Stiftung spendet 100 Torten an Pflegeeinrichtungen

Gemeinsam mit dem Netzwerk Märkisches Viertel e. V. spendete die GESOBAU-Stiftung 100 Torten an insgesamt 35 ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen in den Beständen und Quartieren der GESOBAU – als Dank für den täglichen Einsatz der engagierten Mitarbeiter*innen während der Corona-Pandemie. Dazu zählen ambulante Pflegedienste, Pflegewohngemeinschaften, Einrichtungen der Behindertenhilfe, Seniorenwohnhäuser sowie geriatrische Versorgungseinrichtungen.



← APRIL

GESOBAU legt Grundstein für neue Wohnungen

Insgesamt 107 neue Wohnungen, hinzu mietbare Arbeitsräume, Stellplätze mit E-Mobility-Angeboten und Gemeinschaftsgärten: Die GESOBAU errichtet mit dem neuen Mehrfamilienhaus in der Mühlenstraße ein weiteres Angebot für bezahlbares generationenübergreifendes Wohnen mitten in Pankow. Die Fertigstellung des modernen Baus ist für Ende 2022 vorgesehen. Durch das innovative Konzept wird u. a. Wohnen und Arbeiten in einem möglich.



Beste Arbeitgeber™
Berlin-Brandenburg

Great Place To Work®
Deutschland 2021

← MAI
Great Place to work

Die GESOBAU belegte beim Wettbewerb „Beste Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg“ von Great Place to Work® erneut den ersten Platz in der Kategorie „Unternehmen über 250 Mitarbeitende“. In derselben Kategorie erzielte die GESOBAU bereits im Jahr 2017 den ersten Platz und erhält damit zum fünften Mal eine Auszeichnung für Arbeitsplatzqualität und Arbeitgeberattraktivität. Prämiert werden Unternehmen, die aus Sicht ihrer Mitarbeiter*innen eine besonders gute Unternehmenskultur und motivierende Rahmenbedingungen bieten.



JUNI →
Fête de la Musique in Hellersdorf

Am 21. Juni 2021 war es wieder soweit und die Fête de la Musique, das europäische Musikfestival, fand in in einer Mischung aus Streams und Live-Veranstaltungen statt. Bereits seit 1995 wird die Fête de la Musique in Berlin gefeiert. Partnerbezirk des Festivals war 2021 Marzahn-Hellersdorf. Die GESOBAU war mit einer mobilen Bühne dabei, die mehrere Wohnhäuser im Bezirk angesteuert hat. An den Stationen angekommen, gab es am längsten Tag des Jahres ein Konzert der guten Laune.



JULI
Schlüsselübergabe im Quartier Stadtgut Hellersdorf



Im bisher größten Neubauvorhaben der GESOBAU, dem Quartier Stadtgut Hellersdorf, konnten ab Mitte Juni die ersten Mieter*innen in ihr neues Zuhause einziehen. 134 von insgesamt rund 1.500 neuen Mietwohnungen waren bezugsfertig. Gemeinsam mit der Bezirksbürgermeisterin von Marzahn-Hellersdorf begrüßte die GESOBAU stellvertretend zwei Erstmieter*innen vor Ort im Rahmen einer symbolischen Schlüsselübergabe.



AUGUST →
Richtfest im Wedding

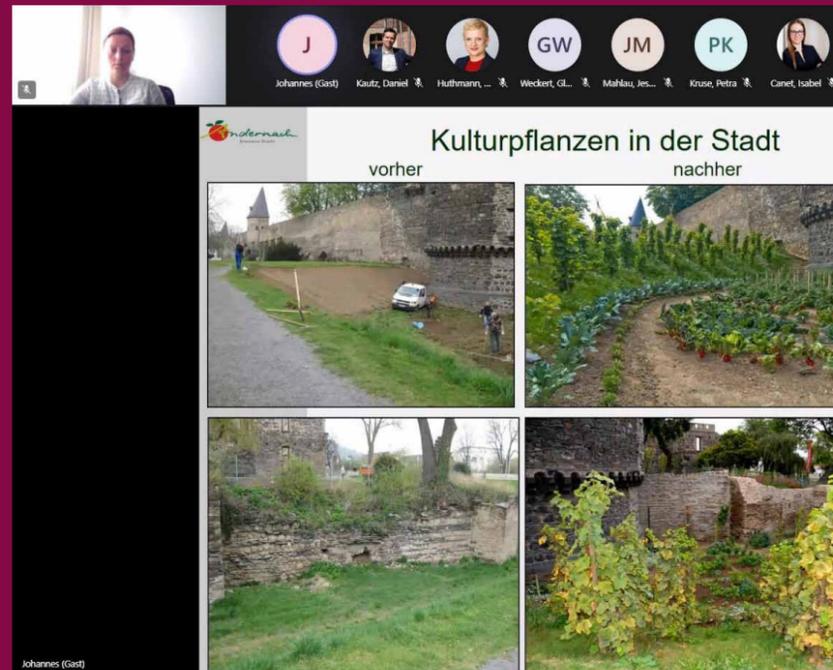
Die GESOBAU beging am 27. August das Richtfest für 148 neue Mietwohnungen in der Wohnsiedlung Schillerhöhe im Ortsteil Wedding. Bis zum Frühjahr 2022 werden hier drei Neubauten mit insgesamt 88 Einheiten errichtet. Zusätzlich werden 60 weitere Wohnungen durch eine Aufstockung der Dachgeschosse bei neun von zehn existierenden Gebäuden im neuen „Schwyzer Kiez“ gewonnen. Damit leistet die GESOBAU einen weiteren Beitrag zur Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes.





SEPTEMBER →
**Themenwoche als
Impulsgeber**

In einer Themenwoche hat sich die GESOBAU mit den Zukunftsthemen der kommenden Jahre beschäftigt. Unter dem Motto „Gestalten, entdecken, lernen – Zukunftstage der GESOBAU“ standen die Aspekte Gesundheit, Nachhaltigkeit, New Work, Mobilität und Urbanisierung im Mittelpunkt. Verschiedene Impulsvorträge, Keynotes und Workshops fanden größtenteils digital statt. Ziel war es, über den fachlichen Austausch Einblicke in andere Bereiche und Projekte der GESOBAU zu erhalten und sich fachlich sowie persönlich weiterzubilden.



NOVEMBER ↓



Ausstellung am Hamburger Platz

In den Siedlungen Am Steinberg und am Hamburger Platz werden die bestehenden Gebäude teilmodernisiert. Außerdem ergänzt die GESOBAU ihren Wohnungsbestand: Bis 2025 entstehen Neubauten mit ca. 123 Wohnungen und durch die Aufstockung von acht bestehenden Gebäuden weitere 68 Wohnungen. Im November fand für die betroffenen Mieter*innen des Bauvorhabens in der Kunsthalle am Hamburger Platz eine Informationsausstellung statt, in der auch ein städtebauliches Modell mit den Neubauten und Dachaufstockungen zu sehen war.



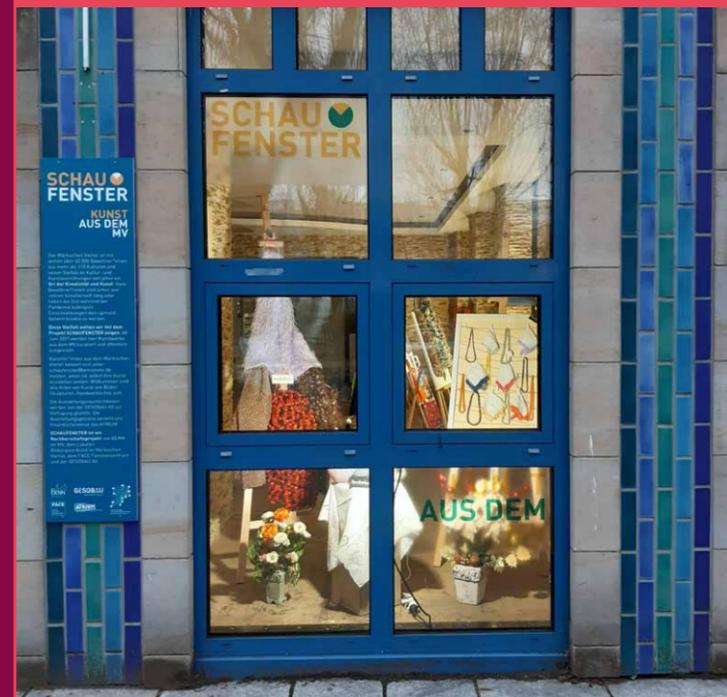
↓ OKTOBER
**Langer Nachmittag der Begegnung im
Märkischen Viertel**



Im Oktober fand im Märkischen Viertel der Lange Nachmittag der Begegnung statt. Institutionen und Träger im Viertel öffneten nach coronabedingten Schließzeiten wieder ihre Türen und präsentierten sich mit vielfältigen Aktionen und Angeboten. Auch die GESOBAU war dabei: In unserem Atelier am Senftenberger Ring richteten wir u. a. eine Rooftop Bar ein, von der aus man die Aussicht genießen konnte. Die Veranstaltung im Rahmen der interkulturellen Woche Reinickendorf ist eine Initiative der GESOBAU mit den verschiedenen Trägern im Kiez.

← DEZEMBER
**30-jähriges Jubiläum der
Ribbeck-Haus Eröffnung**

Im Dezember 2021 feiert das Ribbeck-Haus im Märkischen Viertel sein 30-jähriges Bestehen als Mietertreffpunkt der GESOBAU-„Hobbythek“. Aus diesem Anlass eröffnete die GESOBAU gemeinsam mit den Mitarbeiter*innen des Nachbarschaftstreffs bereits im November eine Schaufensterausstellung in den Pavillons am Wilhelmsruher Damm. Die Exponate wurden per Hand von Anwohner*innen und Besucher*innen im Ribbeck-Haus gefertigt. Der Treffpunkt ist ein wichtiger Ort der Begegnung. Hier können Anwohner*innen vielfältigen Interessen und Hobbys nachgehen, sich austauschen oder ehrenamtlich engagieren.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

mit diesem Bericht informieren wir über unsere Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 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

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie fanden sämtliche Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse in 2021 virtuell als Videokonferenz statt. Im Berichtsjahr fanden drei turnusgemäße Sitzungen statt. In der Sitzung im März 2021 wurde beschlossen, die für Anfang Mai 2021 geplante Sitzung entfallen zu lassen. Die Sitzungsteilnahme der Mitglieder lag im Geschäftsjahr 2021 auf sehr hohem Niveau. Ein Mitglied des Aufsichtsrates konnte an der Sitzung im März 2021 nicht teilnehmen. Im Übrigen hat kein Mitglied des Aufsichtsrates im abgelaufenen Geschäftsjahr an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrates und der Ausschüsse, denen sie angehören, teilgenommen. Die Sitzungen des Aufsichtsrates sind von einem intensiven und offenen Austausch geprägt. Aufgrund besonderer Eilbedürftigkeit erfolgten in Abstimmung mit der Vorsitzenden des Aufsichtsrates acht 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 2021 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 vollständig absehbar. Die rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen werden durch die Enteignungsdiskussion und das Ziel des neuen Senats, jährlich 20.000 neue Wohnungen zu bauen, 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 2021 folgende Themen: die Wachstumsstrategie der GESOBAU durch Ankauf und Neubau von Wohnungen, die Ausübung von Vorkaufsrechten, die umfangreiche Modernisierungstätigkeit, die Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung, die Umsetzung und Auswirkungen des Senatsbeschlusses zur Mietenbegrenzung („Mietendimmer“), 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 Wohnungsbaunternehmen Berlins. Dazu gehörten auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie, das Investitionscontrolling, die Zukunftswerkstatt Märkisches Viertel, der Bauplan 2022 bis 2026 sowie die Spenden- und Sponsoringaktivitäten und Kooperationen. Darüber hinaus wurden die Vorschau zum Jahresergebnis 2021, der Wirtschaftsplan 2022 und die Mittelfristplanung bis 2026, der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für 2021, die Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2021 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 professionell und wertschätzend 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 2021 hat es keine Hinweise auf tatsächliche Interessenkonflikte gegeben.

Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) bestätigte der GESOBAU wiederholt eine gelungene Implementierung des ICG-zertifizierten Wertemanagements in ihre Geschäftsprozesse. Die Compliance Regelungen stellen neben einem einheitlichen Wertemaßstab auch einen normativen Handlungsrahmen für alle Mitarbeiter*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 zwei regulären Sitzungen und einer Sondersitzung. 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, die Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung und der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes zur Aufhebung des „Mietendeckels“, die Vorschau zum Jahresergebnis 2021, der Wirtschaftsplan 2022 und die Mittelfristplanung bis 2026 sowie die Finanzierungs- und Tilgungsstrategie. Im Rahmen der Sondersitzung wurde mit interessierten Mitgliedern des Aufsichtsrates die Bewertung des Anlagevermögens besprochen.

Der Personalausschuss beschäftigte sich in zwei regulären Sitzungen mit den Zielvereinbarungen für den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 sowie der Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2020 für die Mitglieder des Vorstandes und die Prokuristen.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 23. September 2021 wurde die PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, mit Sitz in Frankfurt am Main zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 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 Aufsichtsratsitzung am 24. März 2022 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 2022 verabschiedet. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 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. Herr Thomas Brand ist zum 31. Dezember 2021 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Es wurde Frau Daniela Trochowski mit Wirkung zum 01. Januar 2022 für die restliche satzungsmäßige Dauer in den Aufsichtsrat gewählt.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiter*innen sowie den Mitgliedern des Vorstandes für ihren engagierten Beitrag zu einem trotz der weiterhin besonderen Herausforderungen der Corona-Pandemie sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2021. Mit den besten Wünschen für die weitere persönliche Zukunft dankt der Aufsichtsrat seinem langjährigen Vorsitzenden des Finanz- und Grundstücksausschusses Herrn Thomas Brand.

Berlin, 24. März 2022

Für den Aufsichtsrat



Birgit Galley
Vorsitzende

Gremien des Aufsichtsrates

Personalausschuss

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

Finanz- und Grundstücksausschuss

Herr Thomas Brand (bis zum 31. Dezember 2021, Vorsitzender)
Herr Lars Loebner (stellvertretender Vorsitzender)
Frau Prof. Dr. Reißig-Thust
Herr Oliver Rohbeck
Herr Martin Tschaepe

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Geschäftstätigkeit des Konzerns

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

Der Schwerpunkt der Konzerntätigkeit liegt in der Bewirtschaftung von 45.090 eigenen Wohnungen, 796 Gewerbeobjekten sowie 563 Wohnungen für Dritte. Durch strategische Ankäufe und qualitätsvollen Neubau wird der Wohnungsmarkt in Berlin entlastet. Damit sorgt die Gesellschaft dafür, dass die Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen auch in Berlin wohnen können. Bezahlbares Wohnen in klimafreundlichen Quartieren bleibt eine der wichtigsten sozialen Fragen der Zeit. Grundlage hierfür sind die mit dem Senat im April 2017 abgeschlossene (und im Jahr 2021 mittels Ergänzungsvereinbarung erweiterten) Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" sowie die am 01. Juni 2021 im Berliner Senat beschlossenen Regelungen zum Mieterschutz bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln (sog. Mietendimmer).

Am 30. Juni 2021 waren 3.766.082 Berliner*innen mit ihrem Hauptwohnsitz in Berlin erfasst. Der Rückgang fiel damit geringer aus als im ersten Halbjahr 2020. 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 4.170 Neubauwohnungen in 46 Projekten sowie zwei Projekte zur Unterbringung von geflüchteten Menschen in unterschiedlichen Planungs- und Umsetzungsstadien.

Die GESOBAU agiert verantwortungsvoll und wirtschaftlich nachhaltig. Bereits seit 10 Jahren erscheint turnusmäßig der Nachhaltigkeitsbericht, der sich seit 2019 an den Vorgaben des Deutschen Nachhaltigkeitskodex orientiert. Nachhaltigkeit wird als Wertekonzept und Leitbild verstanden.

Der digitale Wandel spiegelt sich auch in der GESOBAU wider und beeinflusst das Unternehmen in allen Prozessen und Arbeitsabläufen. Am 11. März 2020 erklärte die Weltgesundheitsorganisation (WHO) den Covid-19-Ausbruch zur Pandemie. Seitdem werden die Unternehmen dazu gezwungen, die Digitalisierung noch weiter und schneller voranzutreiben und auszubauen. Durch das große Engagement der Mitarbeiter*innen und rechtzeitige Weichenstellungen, z. B. bei der IT-Ausstattung und der effizienteren Gestaltung von Arbeitsprozessen, konnte sich die GESOBAU diesen Herausforderungen auch im Jahr 2021 gut stellen.

1.2. Rechtliche Konzernstruktur

Der GESOBAU-Konzern umfasst zum 31. Dezember 2021 die folgenden konsolidierten Gesellschaften:

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

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

Gegenstand der GESOBAU Geschäftsführung GmbH ist die Geschäftsführung und Verwaltung der Beteiligung an der GESOBAU Wohnen, der das Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art obliegt. Die aktiva hat die Verwaltung von Haus- und Wohneigentum und damit verbundene Tätigkeiten, den Erwerb, die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Kabelnetzanlagen in Gebäuden sowie die Vermittlung von Wohnungs- und Gewerbemietverträgen zum Gegenstand. Die bw Hausmeister und bw Messdienste sind Gesellschaften, die im Wesentlichen wohnbegleitende Dienstleistungen für den Konzern erbringen und damit die Wertschöpfung im Bereich Bestandsbewirtschaftung erhöhen. Die strategische Ausrichtung der Entwicklungsgesellschaft und der IDUNA liegen in der Entwicklung von Grundstücksflächen. Die Beteiligungen sind im Anhang im Einzelnen dargestellt.

1.3. Steuerungssystem

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

1.4. Portfoliosteuerung: Wohnungsneubau, Ankäufe, Modernisierung

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

Die GESOBAU stellt mit ihrer Neubauoffensive qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Im Jahr 2021 konnte die Gesellschaft 714 (Vorjahr: 1.048) neu errichtete Wohnungen in den Bestand übernehmen. Darüber hinaus wurde durch den Ankauf von Immobilien der Bestand um weitere 541 Wohnungen (Vorjahr: 410) erhöht. Für 2022 ist der Baubeginn von insgesamt 8 Neubauvorhaben mit 778 Wohnungen geplant. Hierbei stehen nicht nur Quantität, sondern zugleich eine anspruchsvolle Architektur kombiniert mit interessantem Städtebau im Fokus. Die Partizipation von Bürgern und Bürgerinnen wird dabei berücksichtigt.

Fertiggestellte Neubaumaßnahmen im Jahr 2021

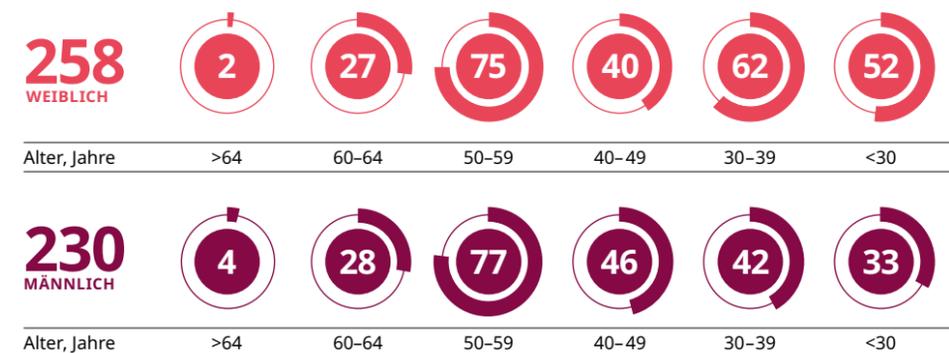
	Anzahl der Wohnungen
Senftenberger Ring 45-45B, 47-47C	388
Havelländer Ring 34, 34A, 36, 36A, 38, 38A, 38B	134
Alte Hellersdorfer Str. 108G, 108H, 108K-N, 108P (BF1)	133
Gustav-Adolf-Str. 90, 91, Straße 245 Nr. 46	40
Dachgeschoßausbauten	19
Summe	714

Bei Neubauprojekten werden regelmäßig Neubaufördermittel des Landes Berlins eingesetzt.

1.5. Mitarbeiter*innen

Die GESOBAU-Gesellschaften beschäftigten zum Bilanzstichtag 488 Mitarbeiter*innen inklusive Aushilfen sowie Praktikant*innen (Vorjahr: 453). Der Anteil der Frauen lag bei 52,9 %; der Anteil der Schwerbehinderten bei 4,3 %. Mit einer Auszubildendenquote von 7,2 % investiert der Konzern zielgerichtet in den Nachwuchs. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei 11,9 Jahren. Es werden vielfältige Maßnahmen ergriffen, um allen Mitarbeiter*innen attraktive und sichere Arbeitsplätze anzubieten. Die Gesundheitsförderung, die Aus- und Weiterbildung, die Gleichbehandlung sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie – besonders in den schwierigen Zeiten der Corona-Pandemie – stehen dabei im Vordergrund. Mit Ideen, Knowhow und den vielfältigen Talenten tragen alle Mitarbeiter*innen zum Erfolg der GESOBAU bei.

ANZAHL MITARBEITER*INNEN NACH ALTER ZUM BILANZSTICHTAG



Am Jahresende 2021 waren 35 Auszubildende und Studierende an Berufsakademien bei der GESOBAU beschäftigt. Ein strategischer Dreiklang aus einem Ausbildungsteam, einer zeitgemäßen technischen Ausstattung und hochmotivierten Mentor*innen stehen den Schulabgänger*innen und Studierenden von Anfang an zur Seite und bilden das Gerüst der fachlichen Grundlagenvermittlung. Ergänzt wird das Ausbildungsprogramm durch ein umfangreiches Paket an Schulungen für Kommunikationssoftware, internen Seminaren und dezidierten Prüfungsvorbereitungen sowie ein etabliertes Mentoring- und Azubi-Pat*innen-Programm. Darüber hinaus werden die Auszubildenden und Studierenden bei der GESOBAU in abteilungsübergreifende Projekte, die Ausschüsse für Digitalisierung und Innovationsmanagement und in Projekte der GESOBAU-Stiftung eingebunden und lernen so nicht nur eigenverantwortlich zu arbeiten, sondern auch Arbeitsprozesse selbstständig zu organisieren und zu leiten.

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

Angaben zur Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat

Das LGG sieht eine geschlechtsparitätische Besetzung des Aufsichtsrates vor. Der Aufsichtsrat der GESOBAU setzt sich gemäß § 11 der Satzung der GESOBAU aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern, davon ein Mitglied gemäß Wohnraumversorgungsgesetz, und drei von den Arbeitnehmer*innen entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern zusammen. Der Aufsichtsrat der GESOBAU bestand im Jahr 2021 aus fünf Frauen und vier Männern, der Frauenanteil lag damit bei 55,6 %.

Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil in Leitungspositionen

Der Aufsichtsrat der GESOBAU hat am 29. Januar 2021 im Zielbild der GESOBAU gesellschaftspolitische Zielmarken zur Kenntnis genommen. Neben anderen Zielen wurde u. a. für das Jahr 2022 eine Zielmarke für den Frauenanteil in Leitungspositionen von 50 % festgelegt; wobei hierfür die vorstehenden Regelungen des LGG zu beachten sind. Insofern gilt unter Anwendung des LGG für jede Führungsebene ein anzustrebender Zielwert von 50 %.

Der Anteil von Frauen in Bezug auf die vorgenannten Leitungspositionen lag 2021 bei 47 %.

In Bezug auf die entsprechenden Leitungsebenen ergibt sich folgendes Bild:

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

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

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

Der Personalaufwand im Konzern lag unter Berücksichtigung tariflicher Lohn- und Gehaltsanpassungen im Geschäftsjahr 2021 bei 28,6 Mio. €.

1.6. Nachhaltigkeit

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

Die Herausforderung besteht dabei darin, ökonomischen Erfolg mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verträglichkeit in Einklang zu bringen. In den Nachhaltigkeitsberichten wird dargestellt, welche Maßnahmen das Unternehmen ergreift, um der Verantwortung gegenüber Umwelt, Gesellschaft sowie Mitarbeitern gerecht zu werden und welche Fortschritte in diesen Handlungsfeldern zu verzeichnen sind. Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmensführung und wird von allen Mitarbeiter*innen nach innen und außen gelebt, denn indem wir nachhaltig wirtschaften, werden wir resilienter gegenüber globalen Risiken wie der Erderwärmung.

1.7. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

Die zur Beschlussfassung notwendigen Unterlagen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats spätestens drei Wochen vor der Sitzung vorgelegt. Bevor sich das Plenum trifft, findet ein Vorgespräch der Arbeitnehmervertreter*innen mit dem Vorstand statt, in dem der Vorstand Details erläutert und Fragen beantwortet. Im Berichtsjahr fanden drei turnusgemäße Sitzungen statt.

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

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

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

1.8. Wechsel in den Organen

Im Vorstand gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen.

Für ein Mitglied des Aufsichtsrates endete die Amtszeit zum 31. Dezember 2021 und es wurde ein neues Mitglied zum 01. Januar 2022 bestellt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland laut der Prognose des DIW um 2,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Wirtschaft hat sich im Berichtsjahr vom pandemiebedingten Einbruch des Vorjahres erholt, aber deutlich weniger als erwartet. Mittlerweile gehen Experten von der größten Rezession in der Geschichte der Bundesrepublik im Jahr 2020 aus. Die weitreichenden Einschränkungen und besonderen Schutzmaßnahmen durch die sich seit März 2020 ausbreitende Corona-Pandemie sind gravierend für die deutsche Wirtschaft. Nachdem im Sommer 2021 nach einem Rückgang der Infektionszahlen die Einschränkungen leicht gelockert waren, sind inzwischen durch die Schutzmaßnahmen (u. a. 2G-Regel oder 2G+) erneut schwere Einschnitte in der Wirtschaft erkennbar. Im letzten Quartal 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorquartal gesunken. Das Wirtschaftsgeschehen im Dienstleistungssektor war insbesondere im Dezember teilweise deutlich belastet. Auch Liefer- und Materialengpässe dämpften die Erholung und bremsten die industrielle Wertschöpfung im Jahr 2021 aus.

Der Umsatz der gewerblichen Wirtschaft in Deutschland ist im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) anhand vorläufiger Ergebnisse mitteilt, lag beispielsweise der Umsatz der gewerblichen Wirtschaft im November 2021 um 21,4 % über dem Niveau vom Februar 2020, dem Monat vor Beginn der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie in Deutschland.

Der Einzelhandel in Deutschland hat im Jahr 2021 nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes einen neuen Rekordumsatz erwirtschaftet. Demnach erzielte der Einzelhandel 2021 im Mittel real (preisbereinigt) 0,9 % sowie nominal (nicht preisbereinigt) 3,1 % mehr Umsatz als im bislang umsatzstärksten Jahr 2020. Teile des stationären Einzelhandels, etwa der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren, mussten allerdings auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie Umsatzeinbußen hinnehmen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im November 2021 um 14,4 % gegenüber November 2020 gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970. Auf die Baupreise wirkten sich insbesondere die stark gestiegenen Materialpreise und der Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 aus. In Berlin betrug die Preissteigerung 13,9 %.

Im November 2021 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 45,3 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Die Zahl der Erwerbstätigen liegt damit weiter unter dem Vorkrisenniveau (-0,7 % oder -302.000 Personen gegenüber Februar 2020).

In Deutschland lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 bei 5,1 % und lag damit 0,8 %-Punkte unter dem Vorjahreswert (5,9 %). Im Dezember 2021 betrug die Arbeitslosenquote in Berlin 8,8 % und lag damit im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 %-Punkte unter der Quote aus Dezember 2020 (10,1 %). Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind im Berichtsjahr merklich gesunken. So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 82.000 auf 2.613.000 Menschen. Der Arbeitsmarkt wurde auch 2021 in erheblichem Umfang durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt, die Inanspruchnahme hat aber im Vergleich zum ersten Jahr der Pandemie deutlich abgenommen. Die Bundesagentur für Arbeit schätzt die jahresdurchschnittliche Zahl der Kurzarbeiter im Jahr 2021 mit rund 1,85 Millionen deutlich geringer als im Jahr 2020 ein.

Die weiterhin wachsende Bevölkerung vor allem in den Großstädten hat in den vergangenen Jahren den Druck auf den deutschen Wohnungsmarkt stetig erhöht. Immobilienunternehmen, Politik und Bauverwaltungen versuchen, der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in Ballungsräumen Rechnung zu tragen. Von Januar bis Oktober 2021 wurden in Deutschland rund 4,2 % Baugenehmigungen mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum erteilt.

Aktuell liegt der von der Europäischen Zentralbank (EZB) festgelegte Leitzins weiterhin auf einem Rekordtief von 0 % (seit 2016). Im Hinblick auf das mittelfristige Inflationsziel von 2 % lässt die EZB ihr Corona-Notkaufprogramm für Anleihen im Volumen von 1,85 Billionen Euro im kommenden Jahr auslaufen. Die Nettokäufe von EU-Staats- und Unternehmensanleihen werden Ende März 2022 eingestellt, entschied der EZB-Rat am 16. Dezember 2021. Der Bestand an Anleihen soll dann noch bis Ende 2024 konstant gehalten werden. Die Pfandbriefrenditen sind in den letzten Monaten leicht gestiegen (im Dezember durchschnittlich 0,22 % bei 10-jähriger Laufzeit) und bewegen sich nicht mehr im negativen Bereich. Angesichts des Inflationsverlaufs erwarten Volkswirte, dass das Inflationsziel der EZB auch im Jahr 2022 überschritten wird, was dann zu einer ersten Zinserhöhung im Jahr 2023 führen könnte. Insofern dürften die langfristigen Zinssätze in den nächsten Monaten ratierlich steigen.

2.2. Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. 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. Zu Beginn der Pandemie herrschte große Unsicherheit am Markt über die Entwicklung der Immobilienpreise. Laut Statistischem Bundesamt sind die Wohnimmobilienpreise im 2. Quartal 2021 um durchschnittlich 10,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen. Dies ist der größte Preisanstieg bei den Wohnimmobilientransaktionen seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) warnt vor Preisüberreibungen in einigen Städten und Marktsegmenten und hält Preiskorrekturen insbesondere bei Eigentumswohnungen und Baugrundstücken in Metropolen wie Berlin, Hamburg und München in den nächsten Jahren für möglich. Auch wenn man hierbei berücksichtigen muss, dass Immobilienpreise mit Verzögerung auf Krisen reagieren, ist ein Einbruch der Preise derzeit nicht zu erwarten. Der deutsche Immobilienmarkt beweist seine Resilienz in Krisenzeiten.

2.3. Die Situation der Wohnungswirtschaft in Berlin

Die Wohnungsnachfrage in Berlin steigt seit Jahren kräftig an. Dies basiert vornehmlich auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zählte das Land Berlin zum 30. Juni 2021 3.766.082 Einwohner. Damit ist die Bevölkerung Berlins im ersten Halbjahr 2021 mit 3.880 Personen leicht zurückgegangen. Die Wohnungsnachfrage in Berlin war trotz dieses leichten Bevölkerungsrückgangs im ersten Halbjahr 2021 weiterhin hoch. Das Einwohnerwachstum Berlins in den letzten Jahren beeinflusst die Mietentwicklung nachhaltig.

Der im Jahr 2020 eingeführte Mietendeckel (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin) wurde am 25. März 2021 für verfassungswidrig erklärt. Im Juni 2021 hat das Land Berlin bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen neue Regelungen zum Mieterschutz (sog. Mietendimmer) beschlossen. Die Mieten in Berlin sind dadurch langsamer aber nachfragegetrieben weiter gestiegen.

Die Anzahl der im Land Berlin im ersten Halbjahr 2021 erteilten Baugenehmigungen für den Bau von Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein weiteres Mal deutlich gesunken. Insgesamt wurden bis zur Jahresmitte 1.828 Genehmigungen für Bauvorhaben erteilt, durch die 9.148 Wohnungen entstehen sollen. Damit wurden 28,5 % weniger Wohnungen genehmigt als im 1. Halbjahr 2020.

Bei den Baupreisen waren im Berichtsjahr außerordentlich große Preissteigerungen zu beobachten. Im November 2021 lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) in Berlin im Durchschnitt um 13,9 % und in Brandenburg um 17,4 % höher als ein Jahr zuvor.

2.4. Geschäftsverlauf

Der GESOBAU-Konzern hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem Konzernjahresüberschuss von 41,6 Mio. € erfolgreich abgeschlossen. Das Planergebnis 2021 in Höhe von 14,6 Mio. € wurde damit um 27,5 Mio. € deutlich überschritten. Ursächlich hierfür sind notwendig gewordene Zuschreibungen im Anlagevermögen gemäß § 253 Abs. 5 HGB, da die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen.

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 2021 bei 316,8 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen werden mit 216,7 Mio. € ausgewiesen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2021 im Wohnungsbestand lag bei 6,23 € je Quadratmeter und Monat (Vorjahr: 6,23 € je Quadratmeter und Monat). Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin standen zum 31. Dezember 2021 lediglich 1,9 % der eigenen Wohnungen leer; davon befanden sich 0,9 % der Wohnungen im sogenannten strategischen Leerstand.

Zur Erhöhung beziehungsweise Sicherung der Bestandsqualität wurden im GESOBAU-Konzern im Geschäftsjahr für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 52,5 Mio. € und für aktivierungsfähige sowie für nichtaktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen 55,6 Mio. € aufgewendet.

Im Jahr 2021 wurden 714 Wohnungen neu errichtet. Insgesamt investierte der GESOBAU-Konzern im Berichtsjahr 203,4 Mio. € in den Neubau sowie 8,1 Mio. € in projektierte Neubauankäufe.

GESOBAU AG

Die GESOBAU AG erwirtschaftete einen Umsatz von 298,6 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen werden mit 204,8 Mio. € ausgewiesen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2021 im Wohnungsbestand lag bei 6,22 € je Quadratmeter und Monat (Vorjahr: 6,21 € 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

	31.12.2020 Anzahl	Abgänge Anzahl	Zugänge Anzahl	31.12.2021 Anzahl
Wohnungen GESOBAU AG	41.499	-7	1.255	42.747
Wohnungen GESOBAU Wohnen	2.343			2.343
Für Dritte verwaltete Wohnungen	563			563
Wohnungen insgesamt	44.405	-7	1.255	45.653

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestands resultiert insbesondere aus 714 neu errichteten Wohnungen und dem Ankauf von 514 Wohnungen.

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern des GESOBAU-Konzerns

		2021	2020
EBITDA	Mio. €	111,2	105,0
Umsatzerlöse	Mio. €	316,8	304,8
davon Sollmieten	Mio. €	234,3	226,2
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	86,1	83,0
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	7,0	8,0
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	6,23	6,23
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	3,0	3,5
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	1,94	1,98
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	90,6	90,3
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	€/m ²	30,00	28,28

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern der GESOBAU AG

		2021	2020
EBITDA	Mio. €	100,3	92,4
Umsatzerlöse	Mio. €	298,6	286,4
davon Sollmieten	Mio. €	221,5	213,3
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	81,8	78,8
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	6,9	7,9
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	6,22	6,21
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	3,1	3,7
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	2,04	2,09
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	87,8	88,6
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	€/m ²	30,68	29,29

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Zufriedenheit der Mieter*innen steht im besonderen Maße im Fokus für die GESOBAU. Um das Miteinander in den Beständen zu erhalten und zu verbessern, unterstützt und initiiert die GESOBAU zahlreiche Aktivitäten: Nachbarschaftsentwicklung, Projekte, die die Bildungschancen von Kindern und Jugendlichen erhöhen, und die Integration in die soziale Gemeinschaft sowie freiwilliges Engagement fördern. Die gewählten Mieterräte in den Wohnquartieren sind eine wirkungsvolle Ergänzung auf allen Ebenen des Wohnens. Gemeinsam mit der GESOBAU können die Mietervertreter*innen viel bewegen und die Wohn- und Lebensqualität der Mieter*innen stetig verbessern.

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

2.5. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.5.1. Vermögenslage des GESOBAU-Konzerns und der GESOBAU AG

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

GESOBAU Konzern			
	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
VERMÖGEN			
Immaterielle Anlagen	4,2	5,5	-1,3
Sachanlagen	2.694,4	2.386,1	308,3
Finanzanlagen	4,3	4,1	0,3
Anlagevermögen	2.702,9	2.395,7	307,2
Langfristige Forderungen	0,2	0,0	0,2
Langfristiges Vermögen	2.703,1	2.395,7	307,3
Vorräte	95,0	89,1	5,8
Kurzfristige Forderungen	2,1	2,2	-0,2
Flüssige Mittel	32,9	62,8	-29,9
Übrige Aktiva	0,2	0,4	-0,2
Kurzfristiges Vermögen	130,1	154,6	-24,4
	2.833,2	2.550,3	282,9
KAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	0,0
Kapitalrücklage	158,7	157,8	0,9
Gewinnrücklagen	357,0	330,6	26,3
Bilanzgewinn Konzern	41,6	22,3	19,3
Ausgleichsposten	2,2	2,0	0,2
Bilanzielles Eigenkapital	637,7	591,1	46,7
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung	14,9	15,3	-0,4
Langfristiges Fremdkapital	1.879,1	1.684,5	194,6
Kurzfristiges Fremdkapital	276,1	244,3	31,8
Übrige Passiva	25,4	15,1	10,3
Fremdkapital	2.195,5	1.959,3	236,2
	2.833,2	2.550,3	282,9

Der Anstieg der Bilanzsumme und des Sachanlagevermögens ist vornehmlich durch die Bautätigkeit sowie Bestandsankäufe begründet. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert. Die Eigenkapitalquote des GESOBAU-Konzerns sinkt gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte von 23,2 % auf 22,5 %, 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			
	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
VERMÖGEN			
Immaterielle Anlagen	0,1	0,1	0,0
Sachanlagen	2.522,2	2.211,4	310,7
Finanzanlagen	92,4	90,2	2,3
Anlagevermögen	2.614,7	2.301,8	312,8
Langfristige Forderungen	0,2	0,0	0,2
Langfristiges Vermögen	2.614,9	2.301,8	313,0
Vorräte	82,2	78,3	4,0
Kurzfristige Forderungen	7,3	10,6	-3,3
Flüssige Mittel	19,6	50,1	-30,5
Übrige Aktiva	0,1	0,4	-0,2
Kurzfristiges Vermögen	109,2	139,3	-30,1
	2.724,1	2.441,1	283,0
KAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	0,0
Kapitalrücklage	158,7	157,8	0,9
Gewinnrücklagen	342,7	322,4	20,3
Bilanzgewinn	42,8	20,3	22,5
Bilanzielles Eigenkapital	622,5	578,8	43,7
Langfristiges Fremdkapital	1.810,7	1.613,8	196,9
Kurzfristiges Fremdkapital	270,1	238,0	32,1
Übrige Passiva	20,8	10,5	10,4
Fremdkapital	2.101,6	1.862,3	239,4
	2.724,1	2.441,1	283,0

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 44,3 Mio. € ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote sinkt um 0,8 Prozentpunkte von 23,7 % auf 22,9 %, da die Bilanzsumme im Verhältnis zum Eigenkapital stärker gestiegen ist.

2.5.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2021	31.12.2020
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	62,8	18,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	159,3	136,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-377,1	-332,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	187,9	240,4
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	32,9	62,8

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des GESOBAU-Konzerns ist um 22,6 Mio. € gestiegen. Die Investitionstätigkeit ist durch steigende 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 2021 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 2021 wurden Darlehen mit einem Volumen von 283,0 Mio. € valutiert. Die Nettoverschuldung zum 31. Dezember 2021 beträgt 623,16 € je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche.

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

	31.12.2021	31.12.2020
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	50,1	10,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	154,3	124,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-377,4	-329,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	192,6	245,2
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	19,6	50,1

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 30,0 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			
	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten	64.055	53.916	10.155
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekten	53.111	29.167	23.961
Verkaufstätigkeit	817	0	817
Sonstiges Ergebnis	-6.778	-2.888	-3.906
Betriebsergebnis	47.151	26.278	20.873
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-666	-603	-63
Neutrales Ergebnis	580	761	-181
Ergebnis vor Ertragsteuern	47.065	26.436	20.629
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.283	-724	-559
Jahresergebnis	45.782	25.712	20.070

Der GESOBAU-Konzern hat im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 45,8 Mio. € erzielt. Der Gesamtumsatz liegt im Geschäftsjahr 2021 bei 316,8 Mio. € und resultiert überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Davon wurden 234,3 Mio. € (Vorjahr: 226,2 Mio. €) an Mieteinnahmen durch die bestandsführenden Gesellschaften GESOBAU AG und GESOBAU Wohnen erwirtschaftet. Die Steigerungen resultieren insbesondere aus Zugängen im Bestand durch Neubau und Ankauf. Das operative Geschäft ist positiv verlaufen. Die Hausbewirtschaftung ist durch gesunkene Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr (-7,4 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 (+6,8 Mio. € ggü. Vorjahr), die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung, notwendig gewordenen Zuschreibungen im Anlagevermögen gemäß § 253 Abs. 5 HGB (+22,4 Mio. €) sowie außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB (+2,4 Mio. €).

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung im Konzern liegen im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 182,0 Mio. € (Vorjahr: 176,9 Mio. €). Diese beinhalten überwiegend Betriebskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Notwendige Großinstandsetzungen und Modernisierungen basieren durchgängig auf detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie auf individuellen Portfoliostrategien und berücksichtigen dabei die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen.

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

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

Das EBITDA (Konzern) stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern sowie Zu- und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider. Das EBITDA 2021 liegt bei 111,2 Mio. € (Vorjahr: 105,0 Mio. €).

GESOBAU AG			
	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten	54.933	44.362	10.571
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekten	43.989	19.612	24.377
Verkaufstätigkeit	817	0	817
Sonstiges Ergebnis	-4.680	-4.393	-286
Betriebsergebnis	40.127	15.219	24.908
Beteiligungs- und Finanzergebnis	3.371	5.075	-1.704
Neutrales Ergebnis	580	761	-181
Ergebnis vor Ertragsteuern	44.078	21.054	23.024
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.307	-749	-558
Jahresergebnis	42.771	20.306	22.466

Der Jahresüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 22,5 Mio. € erhöht. Dies resultiert überwiegend aus den notwendig gewordenen Zuschreibungen im Anlagevermögen gemäß § 253 Abs. 5 HGB (+22,4 Mio. €). Die Entwicklung des Ergebnisses übertrifft damit die Planung in Höhe von 26,9 Mio. €.

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertrags- und Finanzlage

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

2.6. Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

Strategische Risiken des Konzerns und der GESOBAU AG

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Tendenz zur Alterung und Internationalisierung der Berliner Bevölkerung, die soziale und die Einkommensentwicklung sowie der steigende Wohnflächenverbrauch der privaten Haushalte sind für die Geschäfte des Konzerns von wesentlicher strategischer Bedeutung. Zukünftig ist zu erwarten, dass sich die Disparität zwischen angebotenem 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 war der sog. Berliner Mietendeckel in Kraft getreten. Mit dem am 15. April 2021 veröffentlichten Beschluss vom 23. März 2021 hat das Bundesverfassungsgericht diesen für nichtig erklärt. Um den Mietanstieg aufgrund des Wegfalls des Berliner Mietendeckels zu vermindern hat der Berliner Senat den Mietspiegel 2021 veröffentlicht und Regelungen zum Mieterschutz bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln beschlossen (sog. Mietendimmer). Diese Regelungen beinhalten u. a., dass die aufgrund des Berliner Mietendeckels abgesenkten Mieten frühestens ab dem Jahr 2022 und um max. 2,5 % p. a. angehoben werden können, Bestandsmieterhöhungen maximal 1,0 % p. a. betragen dürfen und bei Wiedervermietungen maximal die ortsübliche

Vergleichsmiete abzüglich 10,0 %, mindestens jedoch die Vormiete angesetzt werden kann. Diese Regelungen zum Mieterschutz bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen stellen ein erhöhtes Risikopotenzial für die GESOBAU dar, welches jedoch bereits in die aktuelle Wirtschafts- und Mittelfristplanung bis 2026 der GESOBAU eingeflossen ist. Diese Mietbegrenzungen mindern die Einnahmeseite der GESOBAU und damit auch die als Investitionen in die Neubauoffensive vorgesehenen Eigenmittel. Durch die Begrenzung der Ertragschancen werden die Risiken aus Preissteigerungen im 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.

Die Geschäftsjahre 2020 und 2021 der GESOBAU waren 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 und der persönliche Kundenkontakt wurde auf ein notwendiges Minimum reduziert. Zudem wurden ein Pandemieplan und ein Hygienekonzept entwickelt und umgesetzt. In Deutschland wurde Ende Dezember 2020 mit ersten Impfungen gegen das Coronavirus begonnen. Laut Robert Koch-Institut (RKI) lag die deutschlandweite Quote der vollständig Geimpften Mitte Januar 2022 bei 72,5 %. Bis eine ausreichende Immunisierung der Bevölkerung erreicht werden kann, 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.

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 Geschäftsprozesse sind inzwischen digitalisiert. Die technische Ausstattung der Mitarbeiter*innen unterstützt dabei die digitalen Prozesse.

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.

Gemäß Klimaschutzpaket der Bundesregierung sind Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65,0 % zu reduzieren; bis 2045 soll eine Klimaneutralität erreicht werden. Dazu muss eine Sanierungs- / Erneuerungsstrategie u. a. der Versorgungsanlagen (u. a. Heizung) geplant und umgesetzt werden. Hier besteht das Risiko, dass es zu einer Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung kommen kann.

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 2021 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 2020 verringert. Die Verringerung resultiert im Wesentlichen daraus, dass die Ermittlungsmethodik für die Risiken aus Zinsänderungen und Baukostenüberschreitungen zwischen den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften abgestimmt und harmonisiert wurde. Die wirtschaftliche Situation der GESOBAU AG ist aus Risikosicht weitgehend unverändert geblieben.

Die quantitative, für den Fünfjahreszeitraum 2022 bis 2026 auf maximal 285,6 Mio. € geschätzte additive Gesamtschadenshöhe, entspricht mit durchschnittlich jährlich 57,1 Mio. € ca. 8,4 % 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 38,7 Mio. € für sämtliche Risiken und bei 36,2 Mio. € für die Liquiditätsrisiken liegt (Mittelwerte). Bei dieser Annahme kann davon ausgegangen werden, dass die GESOBAU weder durch ein einzelnes Risiko noch durch die Gesamtheit aller Risiken in ihrem Bestand gefährdet ist, und dass die geplante Liquidität die jederzeitige kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Schadensfalles erlaubt.

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 deutsche Hauptstadt wächst als attraktiver und multikultureller Standort stetig weiter. Dies macht sich auf dem Immobilienmarkt bemerkbar: Wohnen ist ein elementares Bedürfnis. Berlin gilt nach wie vor als Top Standort für Wohnimmobilien. Die GESOBAU-Gesellschaften sehen ihre Stärken in der sozialen Vielfalt und dem Ausschöpfen von Potenzialen auf dem nachgefragten Wohnungsmarkt Berlin. Die Wohnungswirtschaft kooperiert auf verschiedenen Ebenen und in verschiedenen Handlungsfeldern. Dazu gehören wohnungswirtschaftliche Maßnahmen, bauliche und Wohnumfeldmaßnahmen sowie soziale Maßnahmen. Ziel stadtteilbezogener Projekte sind der Aufbau funktionierender Kooperationen zwischen verschiedenen Akteuren, die eine Verbesserung sozialer, kultureller, ökonomischer und gesundheitsfördernder Möglichkeiten sowie die Verknüpfung sozialer Angebote mit der Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld ermöglichen im Sinne integrierter Stadtentwicklung. Mieter und Mieterinnen haben die Möglichkeit direkt an der Entwicklung der Quartiere der Gesellschaft mitzuwirken.

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 541 Wohnungen sowie dem Neubau von 741 Wohnungen im Geschäftsjahr 2021 verfolgt die GESOBAU AG ihre Wachstumsstrategie und weitet ihre Geschäftsaktivitäten entsprechend aus.

Durch den Neubau auf eigenen Grundstücken mit Modulbau oder in konventioneller Bauweise sowie Dachgeschossaufstockungen wird sich der Bestand noch weiter ausweiten und damit das Portfolio anreichern. Die GESOBAU will bei Bauprojekten eine Vorbildfunktion für eine umfassende Beteiligung übernehmen, in dem möglichst viele unterschiedliche Sichtweisen und Interessen zusammengebracht werden.

Zur Erhaltung der Wohnqualität und zur Steigerung der Werthaltigkeit der Immobilien investiert der GESOBAU-Konzern in die Instandhaltung und Modernisierung. Die Themenfelder Energieeinsparung und CO₂-Reduktion haben dabei einen hohen Stellenwert. Eine intensive Betreuung

der Wohnanlagen sowie gezielte Instandsetzungen und Modernisierungen geben der GESOBAU die Möglichkeit, die Zufriedenheit der Kunden auf einem hohen Niveau zu erhalten und sie länger an die Gesellschaft zu binden. Entsprechende Maßnahmen werden fortlaufend geplant und umgesetzt. Hierdurch wird die Qualität des angebotenen Wohnraums weiter gesteigert.

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

Die GESOBAU investiert jährlich in umfangreiche Qualifizierungsmaßnahmen. Auch digitale Weiterbildungsangebote passen sich an die neuen Lebensverhältnisse an. Diese Investitionen in die Mitarbeiter*innen sind Basis für einen langfristigen Unternehmenserfolg und stellen dauerhaft die Wettbewerbsfähigkeit sicher. Zufriedenheit und Motivation der Mitarbeiter*innen sind der Kern jeder Firmenkultur. Nur wer gerne zur Arbeit kommt, bleibt dem Unternehmen verbunden, leistet langfristig gute Arbeit und ist seltener krank. Daher sind regelmäßige Gespräche und Befragungen unserer Mitarbeiter*innen für uns von unschätzbarem Wert. Sie vermitteln die Stimmung im Unternehmen und schaffen für alle Beteiligten Transparenz und Vertrauen. So werden die Stärken der Mitarbeiter*innen ihren Wünschen entsprechend eingesetzt. Flexible Arbeitszeitmodelle ermöglichen es den Beschäftigten, ihre Zeiten besser an die individuellen Bedürfnisse anzupassen.

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 günstig sind. Das Zinsänderungsrisiko aus bestehenden Finanzverbindlichkeiten wird als niedrig bewertet. Die Prolongationsrisiken werden durch den Abschluss möglichst langfristiger Finanzierungen und eine Verteilung der Darlehensfälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum begrenzt. Die Fälligkeiten sind bekannt und frühzeitig planbar. Für die Planung wird aus Vorsichtsgründen von einem moderaten Anstieg der Zinsen im Planungszeitraum ausgegangen. Es wird laufend versucht, die Finanzierungskosten bei Einhaltung der Rating-Kennziffern und auf Basis einer konservativen Finanzstruktur zu verbessern. Dieses würde sich direkt positiv auf den Verschuldungsgrad der Gesellschaft und damit auch auf die Finanzierungsmöglichkeiten auswirken.

Compliance-Management-System

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

Die GESOBAU ergreift umfassende Vorsorge- und Präventivmaßnahmen sowie detaillierte technische Schutzmaßnahmen, die fortlaufend an die sich ändernden Rahmenbedingungen

angepasst werden. Außerdem wird das Compliance-System kontinuierlich auf Wirksamkeit geprüft, um zu gewährleisten, dass alle umgesetzten, risikominimierenden Maßnahmen effizient zum Einsatz kommen. Die Compliance-Regelungen stellen neben einem einheitlichen Wertemaßstab auch einen normativen Handlungsrahmen für alle Mitarbeiter*innen sowie für Vorstand und Aufsichtsrat dar.

Die GESOBAU AG wurde zuletzt im Geschäftsjahr 2020 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.

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 2021 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 2021 wurde das Unternehmen nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die dem Vorstand im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.

Über die in diesem Bericht genannten Maßnahmen des Geschäftsjahres 2021 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 seit dem Frühjahr 2020 bestehende 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 frühzeitig reagiert und nahezu allen Mitarbeiter*innen die technischen Möglichkeiten zur Verfügung gestellt, um mobil arbeitsfähig zu sein. Der Geschäftsbetrieb konnte trotz aller Herausforderungen jederzeit sichergestellt werden. Die Pandemie hat die Digitalisierung in vielen Bereichen beschleunigt, auch in der GESOBAU wurden die Arbeitsprozesse deutlich agiler und mobiler.

Die GESOBAU als kommunales Wohnungsbauunternehmen hat seit Jahren eine zentrale Rolle bei der Entwicklung der Stadt und stets das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in Berlin zur Verfügung zu stellen. Die GESOBAU verfolgt die eingeschlagene Wachstumsstrategie stringently und plant mit einem Investitionsvolumen von rund 1.200,9 Mio. € in den nächsten fünf Jahren die Errichtung von Neubauwohnungen. Diese sollen vorrangig in den Bezirken Pankow und Marzahn-Hellersdorf entstehen. Das Investitionsvolumen beinhaltet auch die Errichtung von zwei modularen Unterkünften für geflüchtete Menschen (MUF). Darüber hinaus werden weitere Neubaumaßnahmen auf bereits vorhandenen Flächen geprüft.

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

Das Konzernergebnis ist auf Basis des Wirtschaftsplans für das Jahr 2022 mit 19,7 Mio. € und das EBITDA mit 111,7 Mio. € geplant. Die Umsatzerlöse werden in Höhe von 334,7 Mio. € erwartet. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen wird insbesondere durch Bestandszugänge aus Neubau und Ankauf mit 6,38 € für das Jahr 2022 geplant. Die Leerstandsquote und die damit verbundenen Erlösschmälerungen werden aufgrund der derzeitigen positiven Marktentwicklung weiterhin konstant geplant.

Für die GESOBAU AG geht der Vorstand auf Basis des Wirtschaftsplans für das Jahr 2022 bei leicht steigenden Umsätzen von einem Bilanzgewinn in Höhe von 16,9 Mio. € aus. Das EBITDA ist mit 102,2 Mio. € geplant.

3.2. Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

Die GESOBAU bekräftigt ihr Ziel, einen klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren.

Seit 2019 werden bereits rund 13.500 Wohnungen im Märkischen Viertel mit klimaneutraler Wärme aus regionaler Biomasse versorgt. Bis 2020 hat die GESOBAU ihre durchschnittlichen CO₂-Emissionen von jährlich 2,69 Tonnen pro Wohnung im Referenzjahr 2010 auf jährlich unter 1,38 Tonnen pro Wohnung im Jahr 2020 gesenkt – und damit die Klimaschutzvereinbarung mit dem Land Berlin erfolgreich umgesetzt. Bis 2045 möchte die GESOBAU einen klimaneutralen Gebäudebestand realisieren. Dafür werden bis zum Jahr 2030 die Energieträger Kohle und Öl mit klimaschonenden Heizungssystemen ersetzt; Fernwärme und Energieträger mit regenerativen Anteilen werden dabei bevorzugt. Bis 2025 sollen die Heizungsanlagen in 63 Objekten technisch umgerüstet und damit insgesamt 3.500 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Beim Schaffen von neuem Wohnraum setzt das Unternehmen auf die Beteiligung der Bewohner*innen: Im „Quartier Stadtgut Hellersdorf“ entstehen bis Ende 2023 rund 1.500 neue, bezahlbare Wohnungen, die mit CO₂-neutraler Energie versorgt werden. Nachhaltige Mobilität und weniger Autoverkehr hatten sich viele Bürger*innen im Rahmen des Beteiligungsprozesses für das Neubaugebiet gewünscht. Das Mobilitätskonzept wurde so geplant, dass Bewohner*innen den ÖPNV in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen können.

Ebenso wichtig ist es, die Mieter*innen auf dem Weg zu mehr Klimaschutz einzubinden: Über Informationen in dem Mieter*innenmagazin „Hallo Nachbar“ und eine Vielzahl weiterer Maßnahmen wird versucht, sie für das Thema nachhaltigeres Wohnen zu sensibilisieren.

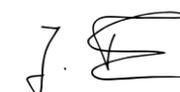
Ein besonderes Augenmerk lag auch im zweiten Pandemie-Jahr auf dem Schutz der Mieter*innen – sowohl in wirtschaftlicher als auch gesundheitlicher Hinsicht. Mit vielfältigen Maßnahmen, z. B. Stundungsangeboten von Mietzahlungen oder Telefonseelsorgedienst, wurden die Mieter*innen bei der GESOBAU unterstützt.

Bis zum Jahr 2026 wird eine Erweiterung des Wohnungsbestands auf rund 52.000 Wohnungen angestrebt. Insbesondere durch Neubauaktivitäten leistet die GESOBAU einen aktiven Beitrag, die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum langfristig und für unterschiedliche Wohnbedürfnisse für die stetig ansteigende Einwohnerzahl Berlins anzubieten.

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

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

Berlin, 17. Februar 2022



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 45.000 Wohneinheiten und bei einem umfassenden Investitionsprogramm zur Ausweitung des Wohnungsbestandes erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz bzw. wissentlicher Pflichtverletzung im Innen- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz.

III. Aufsichtsrat Nr. 3

Langfristige Nachfolgeplanung

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

III. Aufsichtsrat Nr. 8

Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern

Einem Aufsichtsratsmitglied obliegt der Vorsitz im Aufsichtsrat von zwei Mietergenossenschaften in Berlin. 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 45.000 Wohneinheiten und bei einem umfassenden Investitionsprogramm zur Ausweitung des Wohnungsbestandes erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz bzw. wissentlicher Pflichtverletzung im Innen- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz.

III. Aufsichtsrat Nr. 13

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

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

KONZERNABSCHLUSS der GESOBAU AG

Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2021

AKTIVA IN T€	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Lizenzen		91	118
2. Geschäfts- oder Firmenwert	(1)	4.097	5.413
		4.188	5.531
II. Sachanlagen	(2)		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		2.197.743	1.991.026
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		37.816	38.887
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		82.333	84.857
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		758	758
5. Bauten auf fremden Grundstücken		2.808	-
6. Technische Anlagen und Maschinen		9.111	9.424
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		2.243	2.430
8. Anlagen im Bau		278.251	195.683
9. Bauvorbereitungskosten		31.824	19.262
10. Geleistete Anzahlungen		51.505	43.809
		2.694.393	2.386.136
III. Finanzlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	(3)	246	0
2. Sonstige Ausleihungen	(4)	4.059	4.054
		4.305	4.054
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten		7.942	6.623
2. Unfertige Leistungen	(5)	86.249	81.990
3. Andere Vorräte		768	506
		94.959	89.120
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	(6)	818	1.068
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(6)	392	505
3. Sonstige Vermögensgegenstände	(7)	1.087	713
		2.297	2.286
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		32.944	62.806
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(8)	151	387
		2.833.236	2.550.320

PASSIVA IN T€	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	(9)	78.265	78.265
II. Kapitalrücklage	(10)	158.723	157.833
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		296.624	276.319
3. Konzernrücklagen		14.218	8.212
		356.951	330.640
IV. Konzernbilanzgewinn		41.555	22.281
V. Nicht beherrschende Anteile		2.245	2.048
		637.739	591.068
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	(11)	14.862	15.304
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(12)	2.281	2.244
2. Steuerrückstellungen		1.903	585
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	(13)	32.452	39.513
4. Sonstige Rückstellungen	(14)	40.852	36.004
		77.489	78.346
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(15)	1.938.735	1.720.221
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		730	730
3. Erhaltene Anzahlungen		97.661	93.295
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		6.724	6.246
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		3	-
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		27.580	28.956
7. Sonstige Verbindlichkeiten		6.300	1.026
davon aus Steuern: T€ 351 (Vorjahr T€ 422)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: T€ 0 (Vorjahr T€ 0)			
		2.077.733	1.850.475
E. Rechnungsabgrenzungsposten		20.848	10.498
F. Passive latente Steuern	(16)	4.565	4.629
		2.833.236	2.550.320

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

IN T€

	Anhang	2021	2020
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	(17)	314.006	302.158
b) aus Verkauf von Grundstücken		-	0
c) aus Betreuungstätigkeit		594	626
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.199	2.013
		316.799	304.797
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	(18)	4.259	1.488
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		38	55
4. Sonstige betriebliche Erträge	(19)	37.130	17.810
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	(20)	181.999	176.928
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		372	618
		182.371	177.545
6. Personalaufwand	(21)		
a) Löhne und Gehälter		22.921	21.745
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: T€ 1.425 (Vorjahr: T€ 1.318)		5.675	5.194
		28.595	26.939
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(22)	55.704	48.902
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(23)	13.407	14.462
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		83	89
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsungen: T€ 0 (Vorjahr: T€ 0)		12	1
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: T€ 1,5 (Vorjahr: T€ 6)		31.175	29.953
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
a) Körperschaftsteuer		898	395
b) Gewerbesteuer		450	394
c) Latente Steuern		-65	-65
		1.283	724
13. Ergebnis nach Steuern		45.783	25.715
14. Sonstige Steuern		2	3
15. Konzernjahresüberschuss		45.782	25.712
16. Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis	(24)	197	155
17. Bilanzgewinnvortrag	(25)	22.281	20.360
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in andere Gewinnrücklagen		20.306	21.643
b) in Konzernrücklagen		6.005	1.992
19. Konzernbilanzgewinn		41.555	22.281

Konzern-Kapitalflussrechnung

IN T€

	2021	2020
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	45.782	25.712
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	33.015	48.605
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-2.175	-4.946
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	10.350	292
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.614	-565
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	46.373	37.781
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-816	92
Zinsaufwendungen/Zinserträge	31.081	29.863
Ertragssteueraufwand/-ertrag	1.283	724
Ertragssteuerzahlungen	36	-883
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	159.313	136.675
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-72	-264
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.508	8.153
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-340.219	-299.090
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	-38.136	-31.324
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	77	77
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-328	-89
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-10.048
Erhaltene Zinsen	94	90
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-377.075	-332.494
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	560	2.477
Aufnahme von (Finanz-)Krediten	282.989	327.395
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-52.533	-54.237
Tilgungszuschüsse	-11.942	-5.238
Gezahlte Zinsen	-31.175	-29.953
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	187.900	240.444
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-29.862	44.625
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	62.806	18.181
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	32.944	62.806

Konzern-Anlagenspiegel

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

IN T€	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	31.12.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.163	72	0	0	3.235
Geschäfts- oder Firmenwert	8.660	0	0	0	8.660
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.824	72	0	0	11.895
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.851.473	129.673	-587	105.587	3.086.146
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	44.790	354	-430	0	44.714
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	88.182	3.036	0	-5.560	85.658
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.152	0	0	0	1.152
Technische Anlagen und Maschinen	16.878	1.494	-562	0	17.811
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.026	293	-77	0	4.242
Anlagen im Bau	195.683	173.040	0	-90.472	278.251
Bauvorbereitungskosten	19.495	21.866	0	-9.302	32.059
Geleistete Anzahlungen	43.809	7.950	0	-254	51.505
Summe Sachanlagen	3.265.487	340.549	-1.655	0	3.604.381
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	246	0	0	246
Sonstige Ausleihungen	7.400	83	-77	0	7.405
Summe Finanzanlagen	7.400	328	-77	0	7.651
Anlagevermögen	3.284.711	340.949	-1.733	0	3.623.927

	ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERT		
	31.12.2020	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Kumuliert 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	3.045	99	0	0	0	3.144	91	118
	3.247	1.316	0	0	0	4.563	4.097	5.413
	6.292	1.415	0	0	0	7.707	4.188	3.162
	860.447	50.811	0	-22.855	0	888.403	2.197.743	1.991.026
	5.903	1.156	-326	165	0	6.897	37.816	38.887
	3.325	0	0	0	0	3.325	82.333	84.857
	394	0	0	0	0	394	758	758
	7.454	1.806	-561	0	0	8.699	9.111	9.424
	1.596	480	-76	0	0	1.999	2.243	2.430
	0	0	0	0	0	0	278.251	195.683
	233	2	0	0	0	234	31.824	19.262
	0	0	0	0	0	0	51.505	43.809
	879.351	54.290	-963	-22.690	0	909.988	2.694.393	2.386.136
	0	0	0	0	0	0	246	0
	3.347	0	0	0	0	3.347	4.059	4.054
	3.347	0	0	0	0	3.347	4.305	4.054
	888.990	55.704	-963	-22.690	0	921.042	2.702.886	2.395.721

Konzern-Eigenkapitalspiegel

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL		RÜCKLAGEN				Gewinnvortrag	Konzernbilanzgewinn, der dem Mutterunter- nehmen zuzurechnen ist	Summe	NICHT BEHERR- SCHENDE ANTEILE	KONZERN- EIGENKAPITAL		
	Stückaktien	Summe	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN								Konzernrücklage	Summe
			Nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG							
Stand am 31.12.2019	78.265	78.265	154.180	46.109	254.675	-	6.220	461.185	20.360	-	559.810	1.461	561.271
Einstellung in Rücklagen	-	-	3.889	-	21.643	-	1.992	27.525	-20.360	-3.275	3.889	-	3.889
Entnahme aus Rücklagen	-	-	-236	-	-	-	-	-236	-	-	-236	-	-236
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	432	432
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.557	25.557	155	25.712
Konzernjahresfehlbetrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stand am 31.12.2020	78.265	78.265	157.833	46.109	276.319	-	8.212	488.474	-	22.281	589.020	2.048	591.068
Einstellung in Rücklagen	-	-	890	-	20.306	-	6.005	27.201	-22.281	-4.030	890	-	890
Entnahme aus Rücklagen	-	-	-0	-	-	-	-	-0	-	-	-0	-	-0
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.585	45.585	197	45.782
Stand am 31.12.2021	78.265	78.265	158.723	46.109	296.624	-	14.218	515.674	0	41.555	635.495	2.245	637.739

KONZERNANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

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

Der Konzernabschluss der GESOBAU für das Geschäftsjahr 2021 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter freiwilliger Berücksichtigung der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der jeweils aktuellen Fassung und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Konsolidierungskreis

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

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

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

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

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

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

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

	Entwicklungsgesellschaft nach Konsolidierung
Langfristiges Vermögen	7.942
Kurzfristiges Vermögen	825
Kurzfristige Schulden	44
Erträge	13
Aufwendungen	30
Finanzmittelfonds	825

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

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

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung (14,9 Mio. €) resultiert aus der Verrechnung der Wertansätze der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen, mit dem auf diese Anteile entfallenen Betrag des neubewerteten Eigenkapitals (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB). Dieser passive Unterschiedsbetrag wird gemäß DRS 23 Tz. 147 (b) über die gewichtete, durchschnittliche Restnutzungsdauer der betroffenen abnutzbaren Vermögenswerte linear zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst.

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

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzernabschluss sind die Vermögensgegenstände und Schulden gemäß den §§ 300, 308 HGB nach dem Recht der Muttergesellschaft, der GESOBAU, bilanziert und mit einheitlichen Bewertungsmethoden bewertet worden. Hieraus ergaben sich aufgrund der konzernweiten einheitlichen Anwendung des Konzernbilanzierungshandbuchs keine Änderungen.

I. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten einen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 4,1 Mio. €, der sich im Zuge der Kapitalkonsolidierung nach § 301 HGB ergeben hat. Dieser wird über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben, welcher aufgrund der voraussichtlichen Bestandsdauer des Unternehmens sowie der voraussichtlichen Grundstücksentwicklungsdauer (IDUNA) geschätzt wurde.

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

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

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten die eigenen Leistungen, die im Zusammenhang mit der Montage von Messtechnik in Wohnanlagen angefallen sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanzanlagen

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

II. Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten

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

Unfertige Leistungen

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

Andere Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

III. Latente Steuern

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

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

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Bilanzposten werden in der folgenden Tabelle dargestellt und entstehen überwiegend bei der GESOBAU. Die latenten Steueransprüche aus Verlustvorträgen beziehen sich auf die bestehenden Körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge der Muttergesellschaft in Höhe von 778,2 Mio. € und die gewerbsteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 561,5 Mio. €.

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

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

T€	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Grundstücke mit Wohnbauten	179.499	199.196
Sonstiges Sachanlagevermögen	21.113	15.995
Finanzanlagen	-56	0
Umlaufvermögen	1	1
Rückstellungen	12.236	14.401
Verbindlichkeiten	683	392
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	203.731	204.545
Summe Latente Steueransprüche netto	417.207	434.530

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

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

IV. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

V. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist zum Nominalwert ausgewiesen.

VI. Rückstellungen Rückstellungen für Pensionen

Im Zuge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde § 253 HGB hinsichtlich der Bewertung der Rückstellung für Altersvorsorgeverpflichtungen geändert und der Zeitraum, über den der Durchschnittszins für die handelsrechtliche Abzinsung von Pensionsrückstellungen berechnet wird, von sieben auf zehn Jahre verlängert. Gemäß Art. 75 Abs. 6 EGHGB n. F. wurde die Neufassung des § 253 HGB erstmalig im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 angewendet. Daraus ergibt sich zum 31. Dezember 2021 ein Unterschiedsbetrag der Rückstellung für Pensionen in Höhe von 55 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 %	31.12.2021	31.12.2020
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 7 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	1,35	1,60
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 10 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	1,86	2,30
Rententrend	1,75	1,75
Rechnungsmäßiges Renteneintrittsalter	65	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	R 18G	R 18G

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

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

VII. Verbindlichkeiten

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

VIII. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Im Rahmen der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ sowie der Wohnungsbauförderung des Landes Berlin werden zinsverbilligte Darlehen ausgereicht. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen ein bestimmtes Energieniveau erreicht und durch ein unabhängiges Sachverständigenurteil nachgewiesen wird bzw. preiswerter Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende errichtet wird, besteht aufgrund vertraglicher Regelungen ein Anspruch auf einen Tilgungszuschuss. Ist zum Bilanzstichtag die Baumaßnahme abgeschlossen und sind die Voraussetzungen für die Gewährung des Tilgungszuschusses gegeben, wird die Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten gemindert und in gleicher Höhe ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Nach Gutschrift durch die kreditgewährende Bank erfolgt eine Verrechnung mit dem einzelnen Darlehen. Der Rechnungsabgrenzungsposten wird über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear aufgelöst. Die im Rahmen der Neubauförderung gewährten Tilgungszuschüsse werden ebenfalls als Aufwandszuschuss behandelt. Dieser wird als passiver Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und über die Laufzeit der Förderungsbestimmung (insb. Mietpreisbindung) ertragswirksam aufgelöst.

IX. Sonstiges

Angaben zu Finanzderivaten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bestehen neun Zinsswapgeschäfte mit einem Gesamtvolumen von 109 Mio. €, denen neun entsprechende Grundgeschäfte mit gleichem Volumen

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 218,7 Mio. € (Laufzeiten von 2023 bis 2039), die für die nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist geplante Prolongation von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten in gleicher Höhe zur zukünftigen Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen wurden. Für diese Forwardswapgeschäfte wurden ebenfalls antizipative Bewertungseinheiten gebildet. Die aufzunehmenden variablen Darlehen (Grundgeschäfte) der antizipativen Bewertungseinheiten werden künftig so ausgestaltet, dass sie hinsichtlich der critical terms übereinstimmend zu den Sicherungsgeschäften lauten. Es ist davon auszugehen, dass die erwarteten und abgesicherten Grundgeschäfte zu den Anfangsdaten der Sicherungsinstrumente in der erwarteten Höhe tatsächlich abgeschlossen werden können. Derzeit sind keine Umstände bekannt, die eine anderweitige Bilanzierung sowie Auflösung der Bewertungseinheiten veranlassen würden. Die Ermittlung des Marktwertes der Finanzderivate erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis der „mark-to-market-Bewertung“ anhand marktüblicher Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente.

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

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

Sonstiges

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

C. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

- (1) Im Rahmen der Erstkonsolidierung der IDUNA entstand ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 6,1 Mio. €, welcher linear über fünf Jahre abgeschrieben wird.
- (2) Im Jahr 2021 betrug der Zugang im **Sachanlagevermögen** 340,5 Mio. € (Vorjahr: 305,9 Mio. €). Davon betreffen 203,4 Mio. € (Vorjahr: 168,2 Mio. €) eigene Neubaumaßnahmen, 109,7 Mio. €

(Vorjahr: 106,2 Mio. €) Bestandsankäufe, 8,1 Mio. € (Vorjahr: 12,7 Mio. €) den Ankauf projektierte Neubauvorhaben, 17,4 Mio. € (Vorjahr: 7,8 Mio. €) umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand der Gesellschaft sowie 1,8 Mio. € sonstige Investitionen in den Bestand. Hinzu kamen Einbringungen des Landes Berlin nebst Einbringungsnebenkosten, welche das Sachanlagevermögen um 0,4 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) erhöhten.

Darüber hinaus wird ein Zugang einer Immobilie (355 Wohnungen) im Sachanlagevermögen aus einer Transaktion aus Anteilskaufvertrag sowie Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag ausgewiesen. Mit Wirkung zum 17. Februar 2021 wurden rund 100 % der Anteile an der Vierzehnte D.V.I. Investment GmbH, Schönefeld, erworben. Die Gesellschaft wurde im Berichtsjahr auf die GESOBAU AG zu Zeitwerten verschmolzen und Grundstück sowie Gebäude im Wert von 62,0 Mio. € sind auf die GESOBAU AG übergegangen. Die Vermögens- und Schuldposten sind zu Zeitwerten von der übertragenden Gesellschaft auf die GESOBAU übergegangen. Aufgrund der Verschmelzung ergeben sich keine Veränderungen der Vorjahreszahlen, da diese keinen wesentlichen Einfluss darstellen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2,6 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Zuschreibungen wurden entsprechend § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 22,7 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Sachanlagen notwendig.

- (3) Unter den Anteilen verbundenen Unternehmen wird die Beteiligung in Höhe von 0,03 Mio. € an der Immobilienfonds Karow-Theta GbR ausgewiesen.
- (4) 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 ausgewiesen.
- (5) Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 86,2 Mio. € (Vorjahr: 82,0 Mio. €) betreffen nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 97,7 Mio. € (Vorjahr: 93,3 Mio. €) gegenüber.
- (6) Zum 31. Dezember 2021 bestehen **Forderungen** aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €). Davon haben 203,0 T€ (Vorjahr: 21,0 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 64,1 % (Vorjahr: 50,5 %) wertberichtigt. Der Anstieg der langfristigen Forderungen aus Vermietung ist insbesondere auf Stundungsvereinbarungen auf Grund der Corona-Pandemie zurückzuführen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen zum 31. Dezember 2021 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) und haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.
- (7) 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.
- (8) Die bisher unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** gemäß § 298 Abs. 1 in Verbindung mit § 250 Abs. 3 HGB insbesondere aktivierte Disagien sowie Bearbeitungsgebühren wurden komplett über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear abgeschrieben. Zum 31. Dezember 2021 betragen die aktivierten Disagien 0,0 T€ (Vorjahr: 124 T€).

- (9) Das **Gezeichnete Kapital** 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 Eigenkapitalpiegel zu entnehmen. Die Struktur des Konzerneigenkapitals folgt der Struktur des Eigenkapitals der Muttergesellschaft GESOBAU.

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

Es wurde im Jahr 2021 aufgrund von Beschlüssen der ordentlichen Hauptversammlung vom 10. Dezember 2020 durch den Gesellschafter ein Grundstück in das Vermögen der Gesellschaft eingebracht (0,3 Mio. €). Zwei Grundstücksteilflächen mit einem Wert von 1,0 T€, die in Vorjahren in die Gesellschaft eingelegt worden sind, wurden aufgrund vertraglicher Regelungen an den Gesellschafter rückübertragen. Darüber hinaus erhielt die Gesellschaft eine Zuführung als Bareinlage (0,6 Mio. €).

- (11) 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	31.12.2020	2021	31.12.2021	31.12.2021
2017	38,6	15.304	443	2.214	14.861

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.

- (12) Die **Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** enthalten auch Beträge für Zusagen, die vor dem 01. Januar 1987 entstanden sind.
- (13) Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 7,1 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) in Anspruch genommen und valuiert zum 31. Dezember 2021 mit 32,5 Mio. €.

- (14) Die **sonstigen Rückstellungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich unter Beachtung des Einzelbewertungsgrundsatzes mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre abgezinst. Im Jahr 2021 erfolgte keine Abzinsung.

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

	2021	2020
Ausstehende Rechnungslegung	25.528	24.218
Unterlassene Instandhaltungen	7.513	2.811
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.235	3.262
Sonstige Personalrückstellungen	2.975	2.788
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	162	390
Risiken aus Grundstücksgeschäften	93	93
Übrige	1.346	2.442
Gesamt	40.852	36.004

Die gesamten Rückstellungen betragen 77,5 Mio. €, davon haben 2,2 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

- (15) Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betragen zum 31. Dezember 2021 insgesamt 1.938,7 Mio. € (Vorjahr: 1.720,2 Mio. €). Hiervon sind 1.929,3 Mio. € durch Grundpfandrechte und Landesbürgschaften besichert. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen, da die Gesellschaften ihren Verpflichtungen jederzeit nachgekommen sind. Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,01 % und 5,69 % (durchschnittlich 1,54 %).

Das Zinsrisiko in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist teilweise durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Das Volumen der abgesicherten Darlehen beträgt 327,6 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€):

	MIT EINER RESTLAUFZEIT VON			
	Gesamt	bis zu einem Jahr	mehr als einem Jahr	davon mehr als fünf Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	1.938.735 (1.720.221)	83.292 (64.715)	1.855.443 (1.655.506)	1.647.666 (1.491.041)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	730 (730)	0 (0)	730 (730)	730 (730)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	6.724 (6.246)	6.724 (6.246)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	3 (0)	3 (0)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	27.580 (28.956)	17.807 (23.462)	9.773 (5.495)	63 (81)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	6.300 (1.026)	6.300 (1.026)		
Gesamt (Vorjahr)	1.980.072 (1.757.180)	114.126 (95.449)	1.865.946 (1.661.730)	1.648.459 (1.491.853)

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

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

Ersteinstellung	Zuführungs- betrag	erfolgswirksame Auflösung		kumulierte erfolgswirksame Auflösung		Saldo 31.12.2021
		31.12.2020	2021	31.12.2021	31.12.2021	
2017	3.556	3.297	65	324	3.232	
2020	1.332	1.332	-	-	1.332	

Die passiven latenten Steuern aus dem Mutter-Tochter-Verhältnis der GESOBAU und der GESOBAU Wohnen werden über die durchschnittliche Restnutzungsdauer der zugrundeliegenden Immobilien ergebniswirksam aufgelöst (Stand per 31.12.2021: 3.232 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 31.12.2021: 1.332 T€).

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- (17) Der GESOBAU-Konzern erzielte **Umsatzerlöse** in Höhe von 316,8 Mio. € überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien und sonstigen Mieteinheiten (234,3 Mio. €; Vorjahr: 226,2 Mio. €). Die monatlichen Sollmieten für Wohnungen betragen im Jahr 2021 durchschnittlich 6,23 € je Quadratmeter (Vorjahr: 6,23 € je Quadratmeter). In den Umsatzerlösen werden unter anderem 86,1 Mio. € aus abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2020 sowie 2,1 Mio. € aus Durchleitungsentgelten für Kabelnetzanlagen ausgewiesen.
- (18) Die **Bestandsveränderungen** beinhalten überwiegend noch nicht abgerechnete Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2021. Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2020 wirken bestandsmindernd.
- (19) Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von 37,1 Mio. € (Vorjahr: 17,8 Mio. €) enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung (7,1 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (2,0 Mio. €) und Erträge aus Zahlungseingängen für in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,5 Mio. €). Die übrigen sonstigen Erträge (27,5 Mio. €) enthalten u. a. Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen (22,7 Mio. €) gem. § 253 Abs. 5 HGB. Darüber hinaus ergeben sich Erträge aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung (0,5 Mio. €).
- (20) Unter den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** von insgesamt 182,0 Mio. € werden die Instandhaltungskosten, die Betriebskosten inklusive der umlagefähigen Grundsteuer sowie die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

- (21) Unter den **Personalaufwendungen** werden auch die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung der Angestellten analog zu den Regelungen des öffentlichen Dienstes mit 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €) ausgewiesen.
- (22) Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige **Abschreibungen** in Höhe von 51,8 Mio. € (Vorjahr: 47,9 Mio. €) angefallen. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 2,6 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) wurden aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Darüber hinaus werden Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 1,3 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) ausgewiesen.
- (23) **Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 13,4 Mio. € (Vorjahr: 14,5 Mio. €) beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €). Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (0,8 Mio. €) sowie durch Zuführungen zu Rückstellungen (0,5 Mio. €) beeinflusst. Darüber hinaus sind die Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.
- (24) Im Posten **Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis** wird der im Konzernjahresüberschuss enthaltene, anderen Gesellschaftern zustehende Gewinn für einen Minderheitenanteil von 5,1 % der GESOBAU Wohnen und der Minderheitenanteil von 10,1 % der IDUNA ausgewiesen.
- (25) Der **Gewinnvortrag** von 22,3 Mio. € wurde vollständig in die Gewinnrücklagen eingestellt.
- (26) Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn der GESOBAU AG des Jahres 2021 in Höhe von 42,8 Mio. € in die Position „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen.

E. Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben, sowie die Herkunft und Verwendung der Zahlungsströme. Dabei werden die laufende Geschäftstätigkeit, die Investitionstätigkeit und die Finanzierungstätigkeit voneinander unterschieden. Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von 32,9 Mio. € (Vorjahr: 62,8 Mio. €) umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

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

Die liquiden Mittel enthalten 1,0 Mio. € (Vorjahr: 4,6 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 31,9 Mio. € (Vorjahr: 58,2 Mio. €).

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

In T€	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2021	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2020
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	825	781

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

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 2021 auf 10,0 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 124,7 Mio. € ist durch zugesagte Kredite und vorhandene Liquidität abgedeckt.

G. Haftungsverhältnisse

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2021 37,5 Mio. € (Vorjahr: 35,0 Mio. €) und wurden, vom übrigen Vermögen getrennt, bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

Die flüssigen Mittel sind in Höhe von 1,0 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €) für geplante Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen und zugunsten der die Maßnahmen finanzierenden Banken verpfändet.

H. Sonstige Angaben

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2021 an die GESOBAU und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für

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

Die GESOBAU bedient sich zur Erfüllung ihrer Zusage auf Alters- und Hinterbliebenenversorgung der VBL-Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als Zusatzversorgungskasse. Die VBL, als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, gewährt den Arbeitnehmern der beteiligten Arbeitgeber im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung gegen Zahlung einer Umlage durch die GESOBAU. Darüber hinaus zahlt die GESOBAU ein Sanierungsgeld, um den zusätzlichen Mittelbedarf der VBL zur Finanzierung der vor dem 01. Januar 2002 begründeten Ansprüche abzudecken. Die Sanierungsgelder sind Bestandteil der Umlagenfinanzierung und werden deshalb in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, für das sie erhoben werden. Aufgrund des Einschaltens einer Zusatzversorgungskasse als externen Träger besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung, für die das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB gilt. Die Höhe einer möglichen Subsidiärhaftung der GESOBAU ist gegenwärtig nicht verlässlich ermittelbar. Der derzeitige Umlagensatz West beträgt 6,45 % bei einer Summe der umlagepflichtigen Gehälter von 8,1 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2021 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 581,0 T€ (Vorjahr: 580,1 T€).

In T€	Jörg Franzen	Christian Wilkens
Grundvergütung	190,0	170,0
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2020	65,0	65,0
Leistungen der Altersversorgung	28,5	25,5
Geldwerter Vorteil aus Kfz-Nutzung	5,9	6,1
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0,2	0,1
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	12,9	11,8
Summe	302,5	278,5

An frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 273,7 T€ (Vorjahr: 279,8 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 302,4 T€ (Vorjahr: 222,4 T€) inkl. Zinsanteil zugeführt. Sie betragen zum Bilanzstichtag 2.281 T€ (Vorjahr: 2.244 T€).

Mitgliedern des Vorstandes beziehungsweise deren Angehörigen wurden keine Darlehen eingeräumt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Thomas Brand
Mitglied des Aufsichtsrates bis zum 31. Dezember 2021
Leitender Senatsrat a.D. bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin
Weitere Aufsichtsratsmandate:
Verwaltungsratsmitglied der AÖR
Wohnraumversorgung Berlin

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

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

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

Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust
Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 10. Dezember 2020
Professorin für Betriebliches Rechnungswesen an der Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates seit dem 10. Dezember 2020

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

Ramona Senier

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

Daniela Trochowski

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

Martin Tschaepe

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

Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten 53,4 T€ (Vorjahr: 53,9 T€) an festen Vergütungen, die sich wie folgt aufgliedern:

	in €
Birgit Galley	9.758,00
Thomas Brand	6.900,00
Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust	6.100,00
Ramona Senier	6.100,00
Oliver Rohbeck	4.900,00
Dr. Heike Külper	4.900,00
Lars Loebner	4.900,00
Martin Tschaepe	4.900,00
Lina Atris	4.900,00

Gesellschafter

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

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten

Der GESOBAU-Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 463 (Vorjahr: 418) Mitarbeiter*innen (ohne Vorstandsmitglieder und Aushilfen).

	2021	2020
Vorstand	2	2
Angestellte		
Prokuristen	5	5
kaufm. und technische Angestellte	328	313
Gewerbliche Arbeitnehmer		
Hauswarte/Hausmeister	96	68
Aushilfen	9	7
Auszubildende	34	33
Jahresdurchschnitt	474	428

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

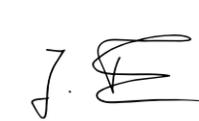
Offenlegung

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

Nachtragsbericht

Nach dem 31. Dezember 2021 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, nicht eingetreten.

Berlin, 17. Februar 2022



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 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▶ entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- ▶ vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden von uns vor Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- ▶ die in Abschnitt „1.5 Mitarbeiter*innen“ des Konzernlageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote)
- ▶ die als Anlage dem Konzernlagebericht beigefügte Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des 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 Unternehmenstä-

tigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

Berlin, den 22. Februar 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke Dierk Schultz
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

GESOBAU Mehrjahresübersicht

ZUM 31.12. NACH HGB

		2021	2020	2019	2018	2017
Vermögenslage						
Anlagevermögen	Mio. €	2.702,89	2.395,72	2.140,21	1.965,48	1.799,17
Umlaufvermögen	Mio. €	130,20	154,21	108,75	96,68	104,84
davon liquide Mittel	Mio. €	32,94	62,81	18,18	12,26	22,16
Sonstige Aktiva	Mio. €	0,15	0,39	0,66	0,92	1,20
Eigenkapital	Mio. €	637,74	591,07	561,27	539,60	494,05
Rückstellungen	Mio. €	77,49	78,35	83,45	92,26	90,48
Verbindlichkeiten	Mio. €	2.077,73	1.850,47	1.578,40	1.405,02	1.291,99
Sonstige Passiva	Mio. €	40,28	30,43	26,50	26,20	28,69
Bilanzsumme	Mio. €	2.833,24	2.550,32	2.249,62	2.063,08	1.905,21
Eigenkapitalquote ¹	%	22,51	23,18	24,95	26,16	25,93
Anlagendeckung II ²	%	92,63	94,05	91,86	89,63	90,55
Verschuldungsgrad ³	%	344,26	331,47	300,81	282,34	285,63
Anlagenintensität ⁴	%	95,40	93,94	95,14	95,27	94,43
Finanzlage						
Abschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	55,70	48,90	45,33	45,59	39,30
davon planmäßig	Mio. €	53,14	48,77	44,74	40,79	38,50
davon außerplanmäßig	Mio. €	2,56	0,13	0,59	4,79	0,80
Zuschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	22,69	0,30	8,47	12,16	0,00
Ertragslage						
Umsatzerlöse	Mio. €	316,80	304,80	290,54	279,39	269,69
Vermietung	Mio. €	314,01	302,16	288,36	277,28	267,42
in % vom Umsatz	%	99,12	99,13	99,25	99,24	99,16
Veräußerung	Mio. €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12
in % vom Umsatz	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05
Sonstige Umsatzerlöse	Mio. €	2,79	2,64	2,18	2,11	2,14
in % vom Umsatz	%	0,88	0,87	0,75	0,76	0,79
Gesamtleistung ⁵	Mio. €	306,34	306,34	295,66	280,51	269,12
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	Mio. €	90,65	90,30	97,97	65,44	65,65
EBIT	Mio. €	55,54	56,09	54,48	72,60	63,00
in % von der Gesamtleistung	%	18,13	18,31	18,43	25,88	23,41
Bilanzgewinn	Mio. €	41,56	22,28	20,36	41,18	32,64
in % vom Umsatz	%	13,12	7,31	7,01	14,74	12,10
Bestandszahlen						
Eigene Wohneinheiten per 31.12.	Anzahl	45.090	43.842	42.390	41.933	41.269
Eigene Gewerbeeinheiten per 31.12.	Anzahl	796	793	726	712	653
Fläche Wohnungen per 31.12.	m ²	2.931.087	2.850.624	2.764.134	2.732.082	2.686.263
Fläche Gewerbe per 31.12.	m ²	128.210	123.274	113.099	104.975	90.121
Mieterlöse Wohnungen p. a.	Mio. €	216,69	210,88	203,11	195,80	187,60
Mieterlöse Gewerbe p. a.	Mio. €	11,24	9,58	8,60	7,92	6,76
durchschnittliche Mieterlöse pro m ² Wohnfläche	€	6,23	6,23	6,17	6,04	5,84
Sonstige Mieteinnahmen	Mio. €	6,37	5,73	4,79	3,78	3,32
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	Mio. €	6,98	8,00	7,43	8,25	8,03
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	%	2,98	3,54	3,43	3,98	4,06
Mitarbeiter						
Anzahl Mitarbeiter*innen gesamt per 31.12. (Köpfe) ⁶		488	453	407	399	400
Personalaufwand	Mio. €	28,60	26,94	24,26	22,87	21,91
Personalaufwandsquote ⁷	%	12,42	12,09	11,24	11,07	11,14

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

Impressum

Herausgeber
GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin

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

Konzeption und Gestaltung
KorteMaerzWolff Kommunikation, Hamburg

Druck
Druckpartner, Essen

Fotografie & Bild
Lia Darjes, gettyimages,
iStock, Oliver Meibert,
Thomas Rafalczyk, Christoph Schieder,
Lukas Schramm, Sebastian Vollmert.
Alle anderen Motive: GESOBAU AG



GI