



# ***vorangehen***

Geschäftsbericht 2019

**GESOBAU**  
Hier wohnt Berlin.



ma

## **Die GESOBAU auf einen Blick**

*Als städtisches Wohnungsbauunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in der dynamisch wachsenden Stadt Berlin auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und lebendige Nachbarschaften zu erhalten. Seit 2014 baut die GESOBAU wieder neu und erweitert durch Neubau und Ankauf ihren Wohnungsbestand, der bis 2026 auf ca. 52.000 Wohnungen anwachsen wird. Derzeit bewirtschaftet das landeseigene Unternehmen mit Tochtergesellschaften einen Bestand von rund 43.000 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden.*

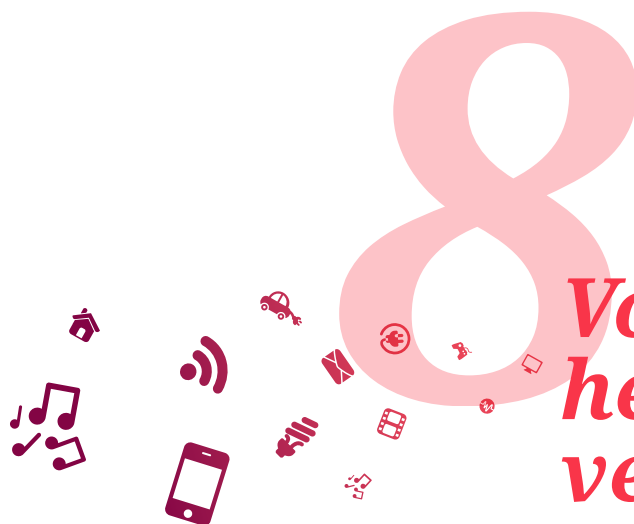


ma



## **Vorgehen**

Interview mit der Vorsitzenden des  
Aufsichtsrates und dem Vorstand



## **Vorgehen heißt verändern**

### **16 Bericht des Aufsichtsrates**

21 Gremien des Aufsichtsrates

### **22 Lagebericht**

22 Grundlagen des Konzerns

28 Wirtschaftsbericht

46 Prognose und Weiterentwicklung  
der erfolgreichen Strategie

### **48 Corporate Governance Kodex**

### **50 Jahresabschluss**

50 Konzernbilanz

52 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

53 Kapitalflussrechnung

54 Konzern-Anlagenspiegel

56 Konzerneigenkapitalspiegel

58 Anhang

74 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

78 Mehrjahresübersicht

79 Impressum

# Miteinheiten insgesamt

# 53.884

2019

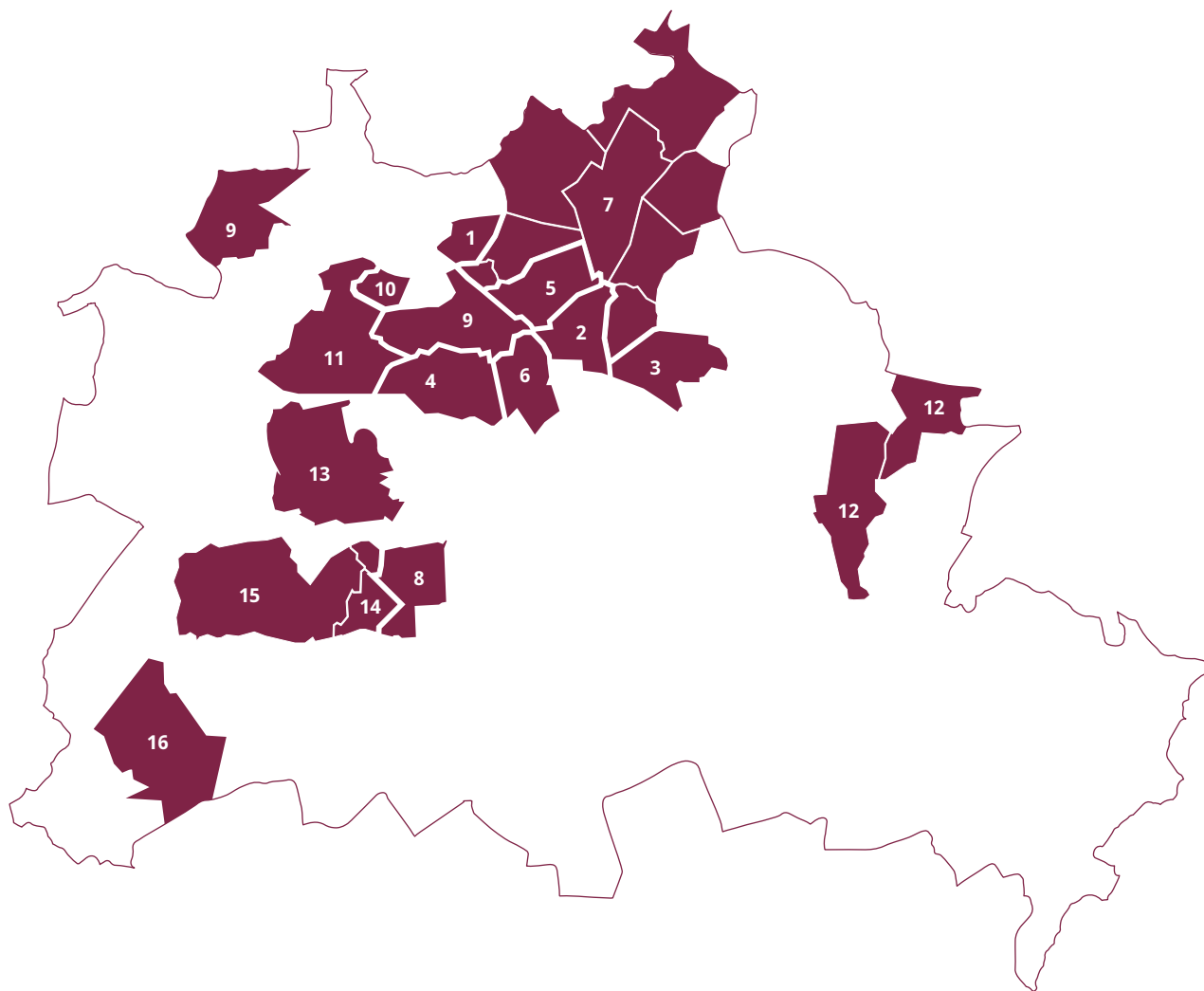
# 51.052

2018

<b>DIE GESOBAU AUF EINEN BLICK</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Umsatzerlöse	Mio. €	290,5	279,4
Verwaltete eigene Einheiten gesamt	Anzahl	53.884	51.052
Operatives Ergebnis (EBIT)	Mio. €	54,5	72,6
Bilanzgewinn	Mio. €	20,4	41,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	124,0	122,2
Anlagevermögen	Mio. €	2.140,2	1.965,5
Eigenkapital	Mio. €	561,3	539,6
Eigenkapitalquote	in %	25,0	26,2
Bilanzsumme	Mio. €	2.249,6	2.063,1
Mitarbeiter*innen zum 31. Dezember*	Anzahl	407	399

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

# Mieteinheiten nach Ortsteilen



1 Märkisches Viertel  
**20.591**

2 Pankow  
**8.890**

3 Weissensee  
**7.405**

4 Wedding  
**5.412**

5 Niederschönhausen  
**2.157**

6 Gesundbrunnen  
**1.946**

7 Blankenburg, Blankenfelde,  
Buch, Franz. Buchholz,  
Heinersdorf, Karow, Rosenthal,  
Wilhelmsruh, Prenzlauer Berg  
**1.884**

8 Wilmerdorf  
**1.472**

9 Reinickendorf, Heiligensee  
**860**

10 Borsigwalde  
**844**

11 Tegel  
**813**

12 Biesdorf, Hellersdorf  
**767**

13 Charlottenburg  
**621**

14 Halensee, Schmargendorf  
**107**

15 Grunewald  
**99**

16 Zehlendorf  
**16**



**G**

Berlin wächst und verändert sich. Die Herausforderungen, die sich daraus für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft ergeben, sind groß: nachhaltigen Wohnraum in lebenswerten Quartieren für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen, der bezahlbar ist und bleibt. Auch bei sich verändernden Rahmenbedingungen. Der GESOBAU kommt damit als landeseigenes Unternehmen eine besondere Verantwortung für die Entwicklung der Stadt zu.



**Christian Wilkens**  
Vorstand

**Jörg Franzen**  
Vorstandsvorsitzender

**Gisela von der Aue**  
Vorsitzende des Aufsichtsrates

# VORANGEHEN

---

*Darüber, was im vergangenen Jahr auf den Weg gebracht wurde und welche Maßnahmen und Projekte in Zukunft geplant sind, haben wir mit Gisela von der Aue, Jörg Franzen und Christian Wilkens gesprochen.*





*Vorangehen bedeutet für uns, zu wissen, was der Berliner Wohnungsmarkt braucht und wie die Menschen wohnen möchten. Dazu gehört, unsere Potenziale im Hinblick auf Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen und alternative Wohnformen zu erkennen und auszuschöpfen.*

Jörg Franzen | Vorstandsvorsitzender

## Wie war das Jahr 2019 für die GESOBAU?

**Jörg Franzen** 2019 war ein gutes Jahr für uns. Wir haben in herausfordernden Zeiten mit einem hervorragenden Jahresergebnis die Basis für weitere Investitionen gelegt. Unser Ziel, für möglichst viele Berliner\*innen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, haben wir immer im Blick: Im zurückliegenden Geschäftsjahr hat die GESOBAU insgesamt fast 100 Millionen Euro in den Erhalt der Bestände investiert, wir haben neu gebaut und Objekte angekauft.

**Gisela von der Aue** Parallel dazu hat die GESOBAU viel Energie in die Gestaltung und Entwicklung lebendiger und lebenswerter Quartiere gesteckt. Wir haben eine gute Antwort auf die soziale Vielfalt dieser Stadt: Wir bieten qualitativ hochwertigen Wohnraum zu moderaten Mieten für ganz unterschiedliche Zielgruppen. Und wir unterstützen und initiieren jedes Jahr eine Vielzahl von Projekten und Veranstaltungen, die ein generationenübergreifendes und kulturelles Miteinander fördern.

**Christian Wilkens** Wir haben 2019 unsere Neubauoffensive fortgeführt, die im Jahr 2014 begonnen hat. In Berlin-Hellersdorf beispielsweise haben wir im vergangenen Jahr Richtfest für rund 1.000 neue Wohnungen gefeiert. Insgesamt werden wir unseren Bestand in diesem Bezirk bis zum Jahr 2023 um fast 3.000 Wohnungen erweitern. Mit dem neu entstehenden Theodor Quartier schaffen wir außerdem 388 Wohnungen im Märkischen Viertel – inklusive 162 barrierefreier Wohnungen und dem Bau einer KiTa für 120 Kinder.



*Vorgehen heißt immer schon einen Schritt weiter zu sein. Im Bereich der Digitalisierung haben wir noch viel vor – für unsere Mieter\*innen und für uns als Unternehmen.*

Christian Wilkens | Vorstand

### Was hat das Unternehmen im zurückliegenden Geschäftsjahr noch bewegt?

**Jörg Franzen** Der 25. November 2019 war ein wichtiger Moment für die GESOBAU: Seit dem Umzug an den Stiftsweg nach Pankow arbeiten zum ersten Mal in der Unternehmensgeschichte fast alle Mitarbeiter\*innen unter einem Dach. Mit einer starken und stabilen Infrastruktur, die die Kommunikation und Zusammenarbeit weiter vereinfacht. Und wir haben ein neues Corporate Design eingeführt. Die Kombination beider Maßnahmen ist für uns ein Start in ein neues Unternehmenskapitel. Wir bewegen uns, sind noch moderner, digitaler und innovativer. Unser neuer Claim „Hier wohnt Berlin.“ bringt sehr schön auf den Punkt, wofür die GESOBAU steht: Schließlich bieten wir schon heute 100.000 Mieter\*innen ein sicheres Zuhause in unseren rund 43.000 Wohnungen.

**Christian Wilkens** Mobilität war ebenfalls sehr wichtig für uns. Das Thema ist in dieser wachsenden Stadt eine besondere Herausforderung. Wir haben unter anderem ein neues Mobilitätskonzept für unsere Hauptverwaltung entwickelt, um die klimaneutrale Fortbewegung zu unterstützen. Denn klimaschonend zu handeln heißt, zukunftsfähig zu bleiben: Seit Januar 2019 versorgen wir 13.500 Wohnungen im Märkischen Viertel mit 100% CO<sub>2</sub>-neutraler Wärme, ohne Mehrkosten für die Mieter\*innen. Zukunftsfähigkeit heißt in Berlin aber auch, der steigenden Wohnungsnachfrage mit Hilfe unserer Neubaumaßnahmen gerecht zu werden – diese Aufgabe setzen wir konsequent um.

**Gisela von der Aue** Weiter vorangegangen ist die GESOBAU auch im Bereich Digitalisierung. Wir haben in den vergangenen Jahren viele Prozesse digitalisiert und arbeiten an unserem neuen Hauptsitz daran, immer mehr zum papierarmen Büro zu werden. Hier wurden 86 Kilometer Netzkabel verlegt – um das digitale Zusammenarbeiten überall möglich zu machen. Auch in unseren Beständen tragen wir den veränderten Bedürfnissen der Menschen Rechnung: Unseren Mieter\*innen stellen wir über einen Glasfaserkabel-Anschluss höchste Kommunikationsstandards zur Verfügung.

## Was möchte die GESOBAU im Jahr 2020 erreichen?

**Gisela von der Aue** Als kommunales Wohnungsbauunternehmen nimmt die GESOBAU eine zentrale Rolle für die Entwicklung Berlins ein. Daher wird der gesellschaftliche Wandel weiterhin im Fokus unserer Arbeit stehen. Mit allen unseren Maßnahmen knüpfen wir auch in Zukunft an einen der zentralen Bestandteile der Nachhaltigkeitsstrategie an: Zukunftsfähiges Bauen und Wohnen zu ermöglichen.

**Jörg Franzen** Wir werden weiterhin das Ziel verfolgen, unseren Wohnungsbestand bis 2026 auf 52.000 Wohnungen auszuweiten. Das Neubauinvestitionsvolumen für die kommenden fünf Jahre liegt bei rund 1.130 Mio. €. Gleichzeitig werden wir durch Investitionen und Innovationen den Klima-, Ressourcen- und Naturschutz weiter aktiv mitgestalten.

”

*Wir gehen voran, indem wir uns der Verantwortung für die aktive Gestaltung von Nachbarschaften bewusst sind und die Integration sowie das Miteinander von Generationen und Kulturen fördern.*

**Gisela von der Aue** | Vorsitzende des Aufsichtsrates



*Diana Korschak ist Teil des vierköpfigen Mobi-Teams. Sie und ihre Kolleg\*innen bilden die Projektgruppe Mobilität. Gemeinsam haben sie ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept für den neuen Standort der GESOBAU entwickelt – mit Erfolg.*



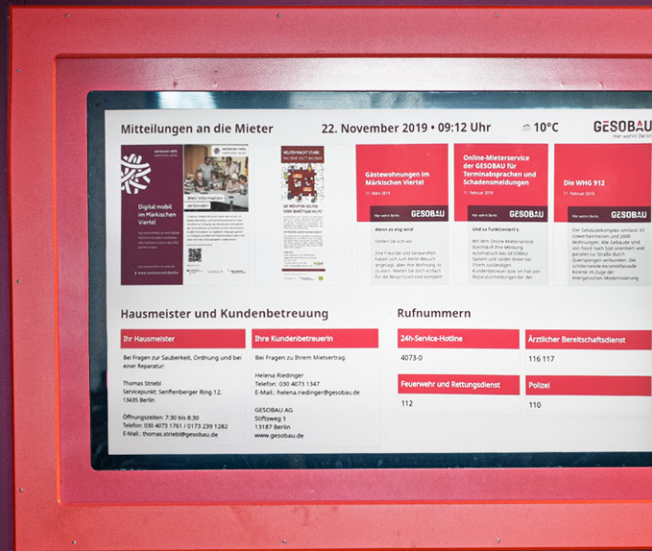
*Mobilität, das ist Bewegung. Das ist Umdenken. Und damit schließlich Vorangehen. Mit dem Umzug zum neuen Firmensitz in Pankow hat die GESOBAU sich bewegt. Aber vor allem das neue Mobilitätskonzept des Unternehmens zeigt, wie Umdenken funktioniert. Und warum dafür erstmal jeder Einzelne im Kopf umparken muss.*



# Vorangehen heißt verändern

*Digitale Transformation ist in aller Munde – so auch bei der GESOBAU. Aber was genau steckt dahinter und vor Allem: Wie profitieren Mieter\*innen und andere Stakeholder davon? Sicher ist: Digitalisierung muss und soll auf allen Ebenen stattfinden, denn sie ist einer der wichtigsten Faktoren für ein Unternehmen, das vorangeht!*

*Lars Holborn ist seit 14 Jahren bei der GESOBAU tätig. Seine Verantwortung erstreckt sich auf alle Themen rund um Modernisierung und Neubau von Immobilien. Traditionell treibt Herr Holborn damit auch den Bereich Digitalisierung stark voran.*



# 80%

## *Umwelt- freundlichkeit*

*Bis 2020 soll  
das berufliche  
Pendeln der  
GESOBAU  
Mitarbeiter\*in-  
nen primär aus  
dem Fahrrad  
oder öffentlichen  
Verkehrsmitteln  
bestehen.*







## VORANGEHEN HAT ZWAR EIN ZIEL, ABER KEIN ENDE

*Das Mobilitätskonzept der GESOBAU ist auf den Weg gebracht und wird lebendig. Aber damit endet die Aufgabe des Projektteams noch lange nicht: Eines der nächsten Ziele ist, vom ADFC als „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“ zertifiziert zu werden.*

### MOBIL AUF ALLEN EBENEN

Mit dem Umzug der GESOBAU AG nach Berlin-Pankow arbeiten erstmalig in der Unternehmensgeschichte fast alle Mitarbeiter\*innen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft unter einem Dach. Im Stiftsweg 1 wurde nicht nur um- sondern auch neu gebaut und seit November 2019 sind die Räume bezogen und mit jeder Menge Leben gefüllt. Hinter einem solchen Umzug stecken immense Vorbereitungs- und Planungsarbeiten – vor Allem aber bringt dieses Thema eines mit sich: Bewegung.

Und das nicht nur im Hinblick auf den Transport von Büromöbeln und Arbeitsmitteln. Mobilität findet bei der GESOBAU auf vielen Ebenen statt. Allein die Standortwahl führte zu der Fragestellung, welche Möglichkeiten die Mitarbeiter\*innen zukünftig haben, ihren Arbeitsweg klimaschonend zurückzulegen. Ein vierköpfiges Projektteam, das mobi-Team, nahm sich dieser Fragestellung mit dem Ziel an, ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept für das gesamte Unternehmen zu entwickeln. Die Herausforderung dahinter zeigt sich schon daran, dass allein die vier Projektmitglieder bereits unterschiedliche Mobilitätsbedürfnisse mitbrachten.

Im Fokus der Konzeptentwicklung stand die Definition mitarbeiterorientierter und gleichzeitig nachhaltiger Lösungen für das berufliche Pendeln. Eines der Ziele: Die bedarfsgerechte Mobilität des Einzelnen sicherzustellen. Neben Mitarbeiterumfragen und Anforderungsprofilen hat letztlich eine Wohnstandortanalyse dabei geholfen, die bewusst minimierte Anzahl an zur Verfügung stehenden Parkplätzen gerecht zu verteilen.

### MOBILITÄTSZUSCHUSS FÖRDERT UMDENKEN

Eine weitere Maßnahme im Rahmen des neuen Konzeptes ist der Mobilitätszuschuss in Höhe von 50 Euro, den jede/r Mitarbeiter\*in monatlich mit dem Gehalt erhält. Wer einen Parkplatz für sich in Anspruch nimmt, muss dafür den gesamten Zuschuss investieren. Das Geld kommt der GESOBAU Stiftung zu Gute. Wer das Geld hingegen nutzt, um davon ein Ticket für den öffentlichen Nahverkehr zu bezahlen, muss es noch nicht einmal versteuern. Und auch für Dienstwege hat das Projektteam eine probate Lösung gefunden: Elektroautos und E-Bikes können für Außentermine gebucht und genutzt werden. Berührungsängste sind hier fehl am Platz, denn das mobi-Team führt Schulungen zur Bedienung der E-Autos durch und plant zusätzlich ein Fahrsicherheitstraining. Derzeit wird überlegt, wie auch die Mitarbeiter\*innen zukünftig die Ladesäulen zum „Auftanken“ des eigenen Elektroautos nutzen können. Eines aber ist jetzt schon klar: Es hat sich viel bewegt! Denn über das Mobilitätskonzept hinaus bringt der neue Standort außerdem innovative und agile Arbeitsmittel mit sich, die den Austausch untereinander fördern und den Arbeitsalltag erleichtern. Das Feedback zum neuen Standort ist demnach durchweg positiv. „Von den Büros, über die Kommunikationsinseln bis zur Kantine – alle sind total begeistert!“, so Diana Konschak. „Und außerdem haben wir neue Headsets und echte Smartboards, die das digitale Arbeiten erleichtern“, ergänzt sie strahlend.



---

## DIGITALISIERUNG OHNE ENDE

*Vorangehen heißt bei der GESOBAU auch, die eigene Organisation und interne Prozesse ständig zu durchleuchten. Wie kann es noch besser gemacht werden oder wie soll es zukünftig gelöst werden? – das sind dabei die entscheidenden Fragen. Immer auf der Suche nach dem optimalen, digitalen Prozess zu sein, das macht einen Vorreiter aus. Denn Digitalisierung ist ein Weg, dessen Ziel sich ständig verändert.*

---

### GESTERN, HEUTE, MORGEN – DIGITALE BEDÜRFNISSE IM UMBRUCH

Das Thema Digitalisierung ist bei der GESOBAU nicht neu: Bereits vor 11 Jahren hat das Unternehmen im Rahmen einer großen Ausbaumaßnahme seinen Mieter\*innen Fernsehen und Internet nach aktuellem Stand der Technik ermöglicht. Jetzt ist der nächste umfassende Schritt notwendig, um multimedial erneut einen Schritt voraus zu sein.

Maximale Internet-Kapazitäten, Fernsehen on demand und Streamen großer Datenmengen sind digitale Grundbedürfnisse und bestimmen damit unsere Komfortzone. Ob Modernisierung oder Neubau, die GESOBAU weiß, was ihre Kunden\*innen wollen. Deshalb werden zukünftig alle Wohnungen über Glasfaserkabel versorgt. Die Mieter\*innen entscheiden selbst, welchen Raum sie mit welchem Endgerät bestücken und das ohne Kapazitätsengpässe und Kabelsalat. Denn eine permanente Auslastungsüberwachung des Netzes stellt die dauerhafte Internetverfügbarkeit auf hohem Niveau sicher.

Und ein ordentlich verbauter Router versorgt die gesamte Wohnung mit dem WLAN-Signal. Damit setzt die GESOBAU hohe Standards für die gesamte Immobilienwirtschaft. Aber nicht nur die einzelnen Wohnungen, sondern das gesamte Gebäude verfügt zukünftig über digitale Höchststandards. Touchscreens im Eingangsbereich ermöglichen unkomplizierte und schnelle Schadensmeldungen sowie digitale Aushänge und liefern aktuelle und standortbezogene Informationen. Eine Maßnahme, die neben der Mieterplattform oder Service-App, beispielsweise Reparaturprozesse immens beschleunigt.

Letztlich sind es jedoch nicht nur die Mieter\*innen der GESOBAU, denen das neue, digitale Umfeld zugutekommt. Zentrale Wartungssysteme, digitale Leittechnik und Steuerungsmechanismen lassen Projektverantwortliche effizienter und präziser arbeiten. Das erhöht nicht nur Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit, sondern vereinfacht auch viele Prozesse. Und nicht zuletzt sorgt die Digitalisierung am neuen Standort der GESOBAU für einen schnellen und unkomplizierten Austausch der Mitarbeiter\*innen untereinander. Was Flexibilisierung heißt, meint zeit- und ortsunabhängiges Arbeiten unter stets optimalen, digitalen Bedingungen. „Besonders schön ist, dass in unseren Meetings jetzt keiner mehr mit ‘ner Baumscheibe unterm Arm erscheinen muss.“, schmunzelt Lars Holborn mit einem Augenzwinkern in Richtung seines Tablets.







„  
*Wir schaffen die  
Grundtechnologien  
für die digitale  
Freiheit unserer  
Mieter\*innen.*

# 99,5%

Verfügbarkeit der vom Netzbetreiber zur Verfügung gestellten Digitalen Zusatzdienste.

bis zu **400** Mbit/s  
**FIBRE TO THE BUILDING (FttB)**



# 20%

# 53%

A red tram is positioned behind the number '3' in the '53%' text.



bis zu **1.000** Mbit/s  
FIBRE TO THE HOME (FttH)



**25%**

**VERTEILUNGSZIEL DER  
MOBILITÄTSZULAGE 2020**

*Bis 2020 soll das berufliche Pendeln der GESOBAU Mitarbeiter\*innen zum Großteil aus umweltbewussten Fortbewegungsmitteln bestehen.*

ca.

**15.000**

**MIETEINHEITEN**

*wurden 2019 mittels **Fibre to the Building (FttB)** angebunden.*

*Als „echter Glasfaseranschluss“ gilt unter anderem **Fibre to the Building (FttB)**, bei dem Glasfaserleitungen bis in den Keller des Gebäudes verlegt werden. Noch weiter geht **Fibre to the Home (FttH)**. Hier werden die schnellen Glasfaserleitungen direkt bis in die Wohnung verlegt.*

# *Bericht des Aufsichtsrates*

*Sehr geehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,*

mit diesem Bericht informieren wir über unsere Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 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. Planabweichungen beim Geschäftsverlauf wurden uns im Einzelnen erläutert und mit schlüssigen Argumenten begründet. Der Vorstand stimmte die strategische Ausrichtung des Unternehmens vertrauensvoll mit uns ab. Die für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorfälle haben wir auf Basis der Berichte des Vorstandes ausführlich erörtert und seinen Beschlussvorschlägen nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt.

## SITZUNGEN

Im Berichtsjahr fanden vier turnusgemäße Sitzungen statt. Die Sitzungsteilnahme der Mitglieder lag im Geschäftsjahr 2019 auf hohem Niveau. Kein Mitglied des Aufsichtsrates hat 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 sieben 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 2019 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. Die rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen werden durch die Enteignungsdiskussion und das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beeinflusst. Zugleich hat sich das Unternehmen nachhaltiges und soziales Handeln zum Ziel gesetzt. Diese Herausforderungen will die GESOBAU aus einer Position der Stärke heraus mitgestalten. Dafür werden auch in den kommenden Jahren weiterhin hohe Investitionen getätigt. In diesem Zusammenhang hat die GESOBAU den Anspruch, sozial und ökologisch engagiert, die führende Position des Unternehmens weiter zu sichern.



## SPEZIFISCHE THEMEN

Im besonderen Fokus des Aufsichtsrates standen im Geschäftsjahr 2019 folgende Themen: die Wachstumsstrategie der GESOBAU durch Ankauf und Neubau von Wohnungen, die Ausübung von Vorkaufsrechten, die umfangreiche Modernisierungstätigkeit, das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) und dessen Auswirkungen, die Einbringung von Grundstücken des Landes Berlin sowie die aktuelle Berichterstattung zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den Städtischen Wohnungsbauunternehmen Berlins. Dazu gehörten auch ein Plan-/Ist-Vergleich wesentlicher Kennzahlen bei Modernisierungsprojekten, der Bauplan 2020 bis 2024, die Projekte zur Erstellung von Modulare Unterkünften für geflüchtete Menschen, der Status der Errichtung der neuen Hauptverwaltung, die neuen Wohnungsbauförderbestimmungen sowie die Risikokennzahlen des Unternehmens. Darüber hinaus wurden die Spenden- und Sponsoringaktivitäten und Kooperationen, der Abschluss einer Prüfungsvereinbarung mit dem Rechnungshof, die Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2019, die geplanten Änderungen im Bereich der Grunderwerbsteuer, die Umgliederung der Sonderrücklage nach DMBilG und die Zielvereinbarungen des Vorstandes behandelt.

## CORPORATE GOVERNANCE UND AUDITIERUNG

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

Die Aufsichtsratsmitglieder der GESOBAU sind verpflichtet, Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratungs- oder Organfunktion bei Kunden, Dienstleistern, Lieferanten, Kreditgebern des Unternehmens oder bei sonstigen Dritten entstehen können, dem Aufsichtsrat offenzulegen. Im Geschäftsjahr 2019 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. 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 Vorschau zum Jahresergebnis 2019, der Wirtschaftsplan 2020 und die Mittelfristplanung bis 2024, der Status der Fertigstellung der neuen Hauptverwaltung, die Wohnumfeldgestaltung des Märkischen Viertels, der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für 2019 sowie die Bewertung alternativer Finanzierungsinstrumente.

Der Personalausschuss beschäftigte sich in einer regulären Sitzung mit der Zielabrechnung für das Geschäftsjahr 2018 für die Mitglieder des Vorstandes und die Prokuristen. Weitere Themen des Personalausschusses, insbesondere die Zielvereinbarungen für den Vorstand für das Geschäftsjahr 2020, wurden in der Aufsichtsratssitzung im Dezember 2019 behandelt.

## **PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES**

In der ordentlichen Hauptversammlung am 28. März 2019 wurde die PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, mit Sitz in Frankfurt am Main zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 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. 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 2020 verabschiedet. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 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.



## **GREMIEN DES AUF SICHTSRATES**

### **PERSONALAUSSCHUSS**

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

### **FINANZ- UND GRUNDSTÜCKSAUSSCHUSS**

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

## **WECHSEL IN DEN ORGANEN**

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

## **DANK**

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiter\*innen sowie den Mitgliedern des Vorstandes für ihren engagierten Beitrag zu einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2019.

Berlin, 26. März 2020



Für den Aufsichtsrat  
Gisela von der Aue

# Zusammengefasster Lagebericht

Für das Geschäftsjahr  
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DES KONZERNS

Die GESOBAU AG (GESOBAU oder die Gesellschaft) versorgt als städtisches Wohnungsunternehmen 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. Die GESOBAU sorgt dafür, dass die Menschen in den Beständen bezahlbar und gut wohnen können. Grundlage hierfür ist unter anderem die im April 2017 abgeschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen den städtischen Wohnungsunternehmen und dem Land Berlin.

Der Schwerpunkt der Konzerntätigkeit liegt in der Bewirtschaftung von 42.390 eigenen Wohnungen, 726 Gewerbeobjekten sowie 563 Wohnungen für Dritte. Durch einen intensiven Neubau wird Wohnraum geschaffen, wobei gleichzeitig Bestandsgrundstücke verdichtet werden. Dadurch passt die GESOBAU ihren Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der dynamisch wachsenden Stadt Berlin an.

Im ersten Halbjahr 2019 sind rund 6.500 Menschen in die Bundeshauptstadt gezogen. Die weiterhin hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erfordert den Neubau von Wohnungen. So soll in Berlin bis zum Jahr 2026 der städtische Wohnungsbestand planmäßig auf 400.000 bezahlbare Wohnungen, davon rund 52.000 Wohnungen der GESOBAU, anwachsen. Derzeit befinden sich daher unternehmensweit 5.359 Neubauwohnungen in 48 Projekten sowie drei Projekte zur Unterbringung von geflüchteten Menschen in unterschiedlichen Planungs- und Umsetzungsstadien.

Die GESOBAU agiert verantwortungsvoll und wirtschaftlich nachhaltig. Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmenskultur, der Unternehmenswerte und der strategischen Ausrichtung des Unternehmens.

Das Unternehmen leistet damit einen stetig positiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Region, um negative Auswirkungen für Umwelt, Mensch und Gesellschaft so gering wie möglich zu halten. Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände spiegeln die strategische Ausrichtung der GESOBAU wider und werden auch in Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum sorgen.

## 1.2 RECHTLICHE KONZERNSTRUKTUR

Der GESOBAU-Konzern umfasst zum 31. Dezember 2019 die folgenden konsolidierten Gesellschaften:

- › **GESOBAU AG**
- › **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)
- › **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 das Land Berlin ist. Zwischen der GESOBAU und der aktiva, der bw Hausmeister, der bw Messdienste sowie der GESOBAU Geschäftsführung bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Gegenstand der GESOBAU Geschäftsführung GmbH ist die Geschäftsführung und Verwaltung der Beteiligung an der GESOBAU Wohnen, die das Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art zum Gegenstand hat. Die aktiva hat die Verwaltung von Haus- und Wohneigentum und damit verbundene Tätigkeiten, den Erwerb, die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Kabelnetzanlagen in Gebäuden sowie die Vermittlung von Wohnungs- und Gewerbemietverträgen zum Gegenstand. Die bw Hausmeister und bw Messdienste sind Gesellschaften, welche im Wesentlichen wohnbegleitende Dienstleistungen für den Konzern erbringen und damit die Wertschöpfung im Bereich Bestandsbewirtschaftung erhöhen. Die strategische Ausrichtung der Entwicklungsgesellschaft liegt in der Entwicklung von Grundstücksflächen. Die Beteiligungen sind im Anhang im Einzelnen ersichtlich.

Aufgrund des Spaltungsvertrages vom 20. November 2019 und den Zustimmungsbeschlüssen der Gesellschafter vom selben Tage hat die GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH (GEDE Wohnen) ihr Vermögen und ihre Schulden teilweise mit Wirkung zum 01. Oktober 2019 auf die GESOBAU Geschäftsführung abgespalten. Durch die GEDE Wohnen wurden einzelne Vermögensgegenstände und Schulden, insbesondere der 94,89 %ige Anteil an der GESOBAU Wohnen, im Wege der Abspaltung nach dem Umwandlungsgesetz auf die GESOBAU Geschäftsführung übertragen. Die GESOBAU AG ist im Zuge der Abspaltung als Gesellschafter aus der GEDE Wohnen ausgeschieden. So verbleibt die GEDE Verwaltungs GmbH als Alleingesellschafterin der GEDE Wohnen.

### 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 richtet ihre Investitionen in den Immobilienbestand sowie ihre Aktivitäten beim Ankauf und Neubau stets auf wirtschaftliche Tragfähigkeit und Nachhaltigkeit aus. Diese Aktivitäten werden dabei von sich stetig ändernden politischen Rahmenbedingungen und einem dynamischen Marktumfeld geprägt.

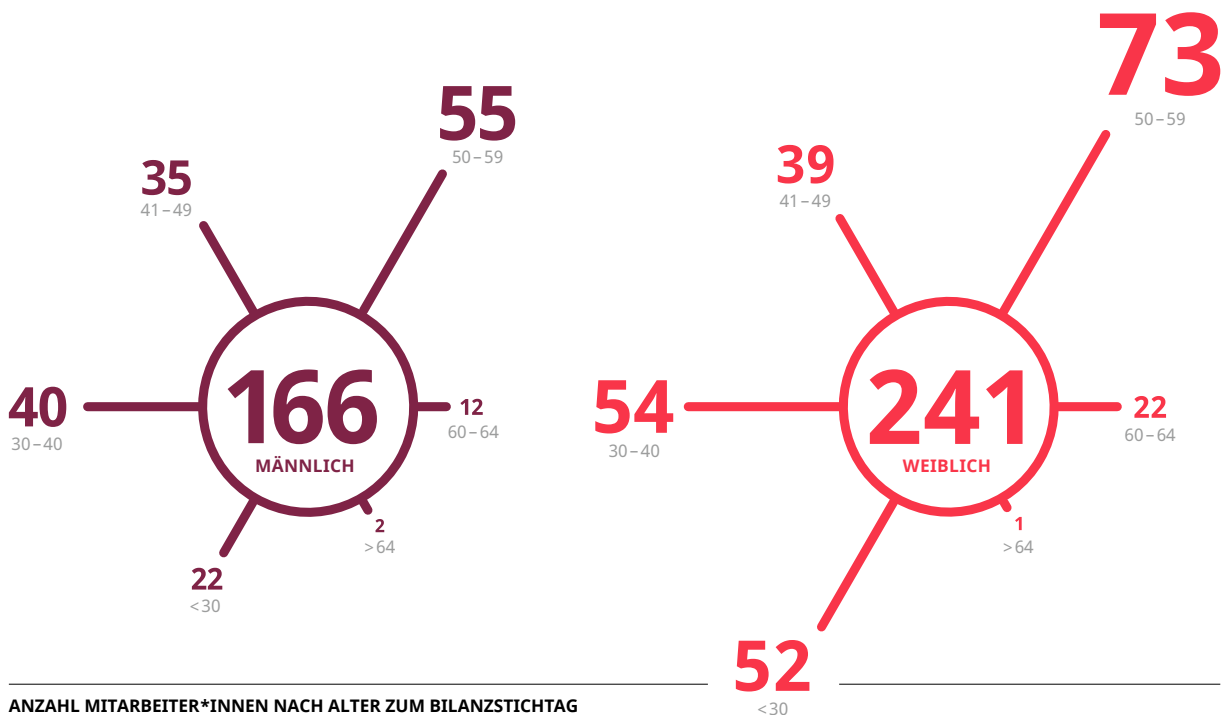
Die GESOBAU stellt mit ihrer Neubauoffensive qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Im Jahr 2019 konnte die Gesellschaft 199 neu errichtete Wohnungen in den Bestand übernehmen. Durch Ankauf wurde der Bestand um weitere 259 Wohnungen erhöht. Für 2020 ist der Baubeginn von insgesamt 15 Neubauvorhaben mit 1.955 Wohnungen geplant. Dabei stehen nicht nur Quantität, sondern ebenso eine anspruchsvolle Architektur, kombiniert mit interessantem Städtebau im Fokus. Die Partizipation von Bürgern und Bürgerinnen findet dabei stets Berücksichtigung.

FERTIGGESTELLTE NEUBAUMASSNAHMEN	ANZAHL DER WOHNUNGEN
Mühlenstraße 41	28
Kastanienallee 105, Abajstraße 7, 9	48
Hedwigstraße 3, 5	22
Thurbrucher Steig 16a, 16b, 18a, 18b	24
Kastanienallee 21, 21A, 21B, 21C / Kirchstraße 69, 69A	57
Dachgeschossausbauten	20
<b>SUMME</b>	<b>199</b>

Bei Neubauprojekten werden regelmäßig Neubaufördermittel des Landes Berlins eingesetzt.

## 1.5 MITARBEITER\*INNEN

Die GESOBAU-Gesellschaften beschäftigten zum Bilanzstichtag 407 Mitarbeiter\*innen inklusive Aushilfen sowie Praktikant\*innen (Vorjahr: 399). Der Anteil der Frauen lag bei 59,2 %; der Anteil der Schwerbehinderten bei 4,1 %. Mit einer Auszubildendenquote von 7,9 % investiert das Unternehmen zielgerichtet in den Nachwuchs. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei 13,3 Jahren.



ANZAHL MITARBEITER\*INNEN NACH ALTER ZUM BILANZSTICHTAG

Am Jahresende 2019 waren 33 Auszubildende und Studierende an Berufsakademien bei der GESOBAU beschäftigt. Junge Menschen werden durch eine fachkundige und individuelle Ausbildung zu qualifizierten Nachwuchskräften entwickelt. Der Vorstand unterstützt die Teilnahme von Mitarbeiter\*innen an Seminaren und Schulungen zur Fortbildung und Aktualisierung des Wissensstandes.

Seit dem 1. Januar 2016 gilt eine Geschlechterquote von 30 % für neu zu besetzende Aufsichtsratsposten in börsennotierten und voll mitbestimmten Unternehmen. Auch die GESOBAU hat sich verpflichtet, eigene Zielgrößen zur Erhöhung des Frauenanteils im Aufsichtsrat, im Vorstand und in der obersten Managementebene zu definieren. So sollen auf der ersten und zweiten Führungsebene mindestens 50,0 % der Positionen von Frauen besetzt sein. Im Aufsichtsrat liegt die Frauenquote bei 55,6 %. In der GESOBAU werden derzeit 45,5 % der Führungspositionen von Frauen wahrgenommen.

Das Thema Diversity ist von der Rekrutierung bis hin zur Führungskräfteentwicklung in die Personalprozesse der GESOBAU verankert. Es bildet einen zentralen Aspekt aller Maßnahmen der Personalarbeit. Ziel ist es, die kontinuierliche berufliche und persönliche Weiterentwicklung aller Mitarbeiter\*innen zu fördern. Themen wie Work-Life-Balance und Gesundheitsförderung werden konsequent verfolgt. Auch das soziale Engagement unserer Mitarbeiter\*innen ist Teil der Unternehmenskultur und soll Umdenken und Handeln anregen.

Der Personalaufwand im Konzern lag unter Berücksichtigung tariflicher Lohn- und Gehaltsanpassungen im Geschäftsjahr 2019 bei 24,3 Mio. €.

## 1.6 NACHHALTIGKEIT

Für die GESOBAU haben Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung eine zentrale Stellung und sind richtungsweisend bei der Entwicklung des Unternehmens. Die Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmenskultur, der Unternehmenswerte und der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft. Der Grundsatz des umweltorientierten Planens, der wirtschaftlichen Kalkulation sowie des sozial verantwortlichen Handelns stehen stets im Fokus der Geschäftstätigkeit. Die unterschiedlichen Aspekte des Nachhaltigkeitsmanagements finden konkret und operativ im gesamten Unternehmen Beachtung. Die Herausforderung besteht dabei darin, ökonomischen Erfolg mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verträglichkeit in Einklang zu bringen. 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.

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

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

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

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

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war 2019 gekennzeichnet durch ein weiterhin stabiles Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2019 um 0,6 %. Das Wachstum hat 2019 im Vergleich zum Vorjahr aber an Schwung verloren; im Jahr 2018 war das BIP um 1,5 % gewachsen.

Die wachsende Bevölkerung vor allem in den Großstädten hat in den vergangenen Jahren den Druck auf den deutschen Wohnungsmarkt stetig erhöht. Immobilienunternehmen, Politik und Bauverwaltungen versuchen, der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in Ballungsräumen Rechnung zu tragen. Von Januar bis November 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 319.200 Wohnungen genehmigt. Das waren rund 1,3 % Baugenehmigungen mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die Genehmigungen bezogen sich auf neu zu errichtende Gebäude als auch auf Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden.

Im November 2019 waren rund 45,5 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Damit setzt sich der seit über 13 Jahren anhaltende Trend des Anstiegs der Erwerbstätigkeit weiter fort. So wurde im November 2019 die höchste Zahl an Erwerbstätigen seit der Wiedervereinigung im Jahre 1991 erreicht.

Auch im Jahr 2019 befindet sich der durch die Europäische Zentralbank (EZB) festgelegte Leitzins auf einem historischen Tiefstand von 0,00 % (seit 2016). Im September 2019 hatte die EZB eine Senkung des Einlagenzinssatzes auf -0,5 % kombiniert mit einem Freibetrag für Einlagen der Banken bei der EZB und eine Wiederaufnahme von Anleihekäufen beschlossen. Experten erwarten, dass die neue EZB-Präsidentin den von ihrem Vorgänger eingeschlagenen Kurs inhaltlich fortsetzen wird. Die von Volkswirten prognostizierte leichte Konjunkturerholung im Laufe des Jahres 2020 dürfte die EZB in ihrer Haltung bestätigen. Für eine Straffung der Geldpolitik wird die Inflation in 2020 (im Jahresdurchschnitt wird mit einer Gesamtinflation von 1,0 % gerechnet) jedoch voraussichtlich zu schwach sein.



## 2.2 DIE ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft. Wohnen ist und bleibt ein Grundbedürfnis und damit Ausgangspunkt des lebendigen, sozialen Miteinanders. Die regional differenzierte Bevölkerungsentwicklung bildet dabei eine enorme Herausforderung. Im Gegensatz zu ländlichen Regionen verzeichnen viele Großstädte einen erheblichen Nachfrageüberhang in Bezug auf Wohnraum, was zu steigenden Wohnungsmieten führt und verstärkt Anreize für Neubaumaßnahmen impliziert.

## 2.3 DIE SITUATION DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN BERLIN

Die Wohnungsnachfrage in Berlin steigt seit Jahren kräftig an. Dies basiert vornehmlich auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zählte das Land Berlin zum 30. Juni 2019 3.754.418 Einwohner. Damit ist die Bevölkerung Berlins erneut, wenn auch etwas langsamer als im Vorjahr, gewachsen.

Das Einwohnerwachstum Berlins beeinflusst die Mietentwicklung nachhaltig. Laut dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zuletzt herausgegebenen „Berliner Mietspiegel 2019“ ist die ortsübliche Vergleichsmiete in den vergangenen zwei Jahren um 5,0 % gestiegen. Das ist allerdings ein deutlich schwächerer Anstieg als in den zwei Jahren zuvor auf Basis des Mietspiegels 2017 (+9,2 %).

Die Zahl der Baufertigstellungen in der Bundeshauptstadt hat sich zwar leicht erhöht, doch liegt die Anzahl der neu errichteten Wohnungen deutlich hinter den vom Senat anvisierten Zielgrößen. Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen und die weiterhin starke Bautätigkeit bewirkten 2019 einen erneuten Anstieg der Preise für den Neubau sowie die Modernisierungstätigkeit. In Berlin stiegen die Baupreise für Neubauwohnungen im Jahr 2019 um durchschnittlich 5,4 % gegenüber 2018. Damit blieb der Preisauftrieb am Bau auf hohem Niveau, ging jedoch im Vergleich zum Vorjahr leicht zurück, teilte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit.

Laut dem Marktmonitor 2019 des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) liegen bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin die Mieten im Bestand 17 % und bei der Neuvermietung fast 29 % unterhalb der jeweils vergleichbaren Marktmiete. Die Neuvertragsmieten stiegen moderat von durchschnittlich 7,45 €/m<sup>2</sup> nettokalt pro Monat auf 7,80 €/m<sup>2</sup>, bei gleichzeitig hohen Investitionen und einem starken Engagement für gutes Wohnen.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 30. Januar 2020 ein Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mieten WoG Bln bzw. Mietendeckel) beschlossen. Zu den wesentlichen Regelungen dieses Gesetzes gehören ein Mietenstopp, Mietobergrenzen, Mietabsenkungen und die Begrenzung der Modernisierungumlage. Die GESOBAU hat auf Basis des Gesetzentwurfs des Berliner Senats vom 22. Oktober 2019 die wesentlichen Punkte des Mietendeckels in der Mittelfristplanung berücksichtigt.

## 2.4 GESCHÄFTSVERLAUF

Der GESOBAU-Konzern hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von 24,8 Mio. € erfolgreich abgeschlossen. Das Planergebnis 2019 in Höhe von 24,5 Mio. € wurde damit leicht überschritten. Das Ergebnis 2019 ist wiederum durch sehr hohe Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

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 2019 bei 290,5 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen werden mit 203,1 Mio. € ausgewiesen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2019 im Wohnungsbestand lag bei 6,17 € je Quadratmeter und Monat (Vorjahr: 6,04 € je Quadratmeter und Monat). Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin standen zum 31. Dezember 2019 lediglich 2,2 % der eigenen Wohnungen leer; davon befanden sich 1,0 % der Wohnungen im modernisierungsbedingten Leerstand.

Zur Erhöhung beziehungsweise Sicherung der Bestandsqualität wurden im GESOBAU-Konzern für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 62,2 Mio. € und für aktivierungsfähige sowie nichtaktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen 46,8 Mio. € im Geschäftsjahr aufgewendet.

Im Jahr 2019 wurden 199 Wohnungen neu errichtet. Insgesamt investierte der GESOBAU-Konzern im Geschäftsjahr 130,0 Mio. € in den Neubau sowie 11,4 Mio. € in projektierte Neubauankäufe.

### GESOBAU AG

Die GESOBAU AG erwirtschaftete einen Umsatz von 272,0 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen werden mit 191,1 Mio. € ausgewiesen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2019 im Wohnungsbestand lag bei 6,15 € je Quadratmeter und Monat.

## 2.4.1 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### Wohnungswirtschaftliche und finanzielle Leistungsindikatoren

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

Entwicklung des Wohnungsbestandes:

	31.12.2018	ABGÄNGE	ZUGÄNGE	31.12.2019
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Wohnungen GESOBAU AG	39.590	-1	458	40.047
Wohnungen GESOBAU Wohnen	2.343			2.343
Für Dritte verwaltete Wohnungen	563			563
<b>WOHNUNGEN INSGESAMT</b>	<b>42.496</b>	<b>-1</b>	<b>458</b>	<b>42.953</b>

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert insbesondere aus 199 neu errichteten Wohnungen und dem Ankauf von 259 Wohnungen.

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern des GESOBAU-Konzerns:

		2019	2018
Umsatzerlöse	Mio. €	290,5	279,4
davon Sollmieten	Mio. €	216,5	207,5
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	78,3	76,9
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	7,4	8,2
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m <sup>2</sup>	6,17	6,04
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	3,4	4,0
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	2,19	3,09
Modernisierungs-/ Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	98,0	65,4
Modernisierungs-/ Instandhaltungskosten (GuV)	€/m <sup>2</sup>	29,48	23,32

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern der GESOBAU AG:

		2019	2018
Umsatzerlöse	Mio. €	272,0	261,3
davon Sollmieten	Mio. €	203,6	194,9
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	74,1	72,9
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	7,3	8,1
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m <sup>2</sup>	6,15	6,02
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	3,6	4,1
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	2,29	3,24
Modernisierungs-/ Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	97,2	63,9
Modernisierungs-/ Instandhaltungskosten (GuV)	€/m <sup>2</sup>	30,95	24,18

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

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

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

### **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

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

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

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

## 2.5 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### 2.5.1 VERMÖGENSLAGE DES GESOBAU-KONZERNS UND DER GESOBAU AG

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

<b>GESOBAU-KONZERN</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
<b>VERMÖGEN</b>			
Immaterielle Anlagen	0,2	2,4	-2,2
Sachanlagen	2.136,0	1.958,1	177,9
Finanzanlagen	4,0	5,0	-1,0
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>2.140,2</b>	<b>1.965,5</b>	<b>174,7</b>
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	0,0
<b>LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>	<b>2.140,2</b>	<b>1.965,5</b>	<b>174,7</b>
Vorräte	87,7	82,8	4,9
Kurzfristige Forderungen	2,8	1,5	1,3
Flüssige Mittel	18,2	12,3	5,9
Übrige Aktiva	0,7	0,9	-0,3
Kurzfristiges Vermögen	109,4	97,6	11,8
	<b>2.249,6</b>	<b>2.063,1</b>	<b>186,5</b>
<b>KAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	0,0
Kapitalrücklage	154,2	69,7	84,5
Gewinnrücklagen	307,0	266,0	41,0
Sonderrücklage	0,0	83,2	-83,2
Bilanzgewinn Konzern	20,4	41,2	-20,8
Ausgleichsposten	1,5	1,2	0,2
<b>BILANZIELLES EIGENKAPITAL</b>	<b>561,3</b>	<b>539,6</b>	<b>21,7</b>
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung	15,7	16,2	-0,4
Langfristiges Fremdkapital	1.434,0	1.263,3	170,7
Kurzfristiges Fremdkapital	227,8	234,0	-6,2
Übrige Passiva	10,8	10,0	0,8
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>1.688,4</b>	<b>1.523,5</b>	<b>164,9</b>
	<b>2.249,6</b>	<b>2.063,1</b>	<b>186,5</b>

Der Anstieg der Bilanzsumme und des Sachanlagevermögens ist vornehmlich durch die Bautätigkeit sowie Bestandsankäufe begründet. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert. Die Eigenkapitalquote des GESOBAU-Konzerns sinkt gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte von 26,2 % auf 25,0 %, 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.

<b>GESOBAU AG</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
<b>VERMÖGEN</b>			
Immaterielle Anlagen	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	1.966,2	1.787,5	178,7
Finanzanlagen	79,9	81,3	-1,3
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>2.046,1</b>	<b>1.868,8</b>	<b>177,2</b>
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	0,0
<b>LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>	<b>2.046,1</b>	<b>1.868,8</b>	<b>177,2</b>
Vorräte	76,8	71,9	4,9
Kurzfristige Forderungen	9,7	3,4	6,3
Flüssige Mittel	10,4	5,4	5,0
Übrige Aktiva	0,7	0,9	-0,3
Kurzfristiges Vermögen	97,5	81,6	16,0
	<b>2.143,6</b>	<b>1.950,3</b>	<b>193,3</b>
<b>KAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	0,0
Kapitalrücklage	154,2	69,7	84,5
Gewinnrücklagen	300,8	263,0	37,8
Sonderrücklage	0,0	83,2	-83,2
Bilanzgewinn	21,6	37,8	-16,1
<b>BILANZIELLES EIGENKAPITAL</b>	<b>554,9</b>	<b>532,0</b>	<b>22,9</b>
Langfristiges Fremdkapital	1.361,1	1.186,0	175,1
Kurzfristiges Fremdkapital	220,2	225,7	-5,5
Übrige Passiva	7,4	6,6	0,8
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>1.588,7</b>	<b>1.418,3</b>	<b>170,4</b>
	<b>2.143,6</b>	<b>1.950,3</b>	<b>193,3</b>

Die Vermögenslage der GESOBAU AG zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert. Der Bilanzgewinn der GESOBAU AG wird mit 21,6 Mio. € ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote sinkt um 1,4 Prozentpunkte von 27,3 % auf 25,9 %, da die Bilanzsumme im Verhältnis zum Eigenkapital stärker gestiegen ist.

## 2.5.2 FINANZLAGE

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2019	31.12.2018
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	12,3	22,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	123,4	122,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-247,3	-215,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	129,7	82,9
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	18,2	12,3

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des GESOBAU-Konzerns ist leicht um 1,2 Mio. € gestiegen. Die Investitionstätigkeit ist durch Ausgaben für den Neubau sowie durch Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet.

Ein aktives Finanzmanagement sichert die jederzeitige Liquidität des Konzerns sowie die Bedienung der Darlehen. Die Gesellschaften des GESOBAU-Konzerns verfügten während des gesamten Geschäftsjahres 2019 über ausreichende Liquidität. Zum Stichtag existieren kurzfristige Kreditlinien in Höhe von 89,0 Mio. €, davon waren 3,2 Mio. € ausgelastet. Daneben bestehen langfristige Kreditverträge in Höhe von 41,6 Mio. € zur freien Verwendung, welche zum Jahresresultimo nicht valutierten.

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Darlehen mit einem Volumen von 241,0 Mio. € valutiert. Die Nettoverschuldung zum 31. Dezember 2019 beträgt 498,69 € je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	5,4	13,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	112,2	112,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-244,3	-212,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	137,1	91,6
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	10,4	5,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 Mio. € gesunken. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist durch zunehmende Ausgaben für den Neubau sowie durch Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet. Die Neuvaluierungen betreffen überwiegend die Finanzierung von Neubaumaßnahmen.



### 2.5.3 ERTRAGSLAGE

<b>GESOBAU-KONZERN</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten	45.399	58.553	-13.154
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekte	31.099	49.273	-18.174
Verkaufstätigkeit	-50	-12	-38
Sonstiges Ergebnis	-4.775	-3.286	-1.489
Betriebsergebnis	26.275	45.975	-19.701
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-890	-805	-85
Neutrales Ergebnis	-577	-984	406
Ergebnis vor Ertragsteuern	24.807	44.186	-19.379
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5	-2.773	2.768
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>24.802</b>	<b>41.413</b>	<b>-16.611</b>

Der GESOBAU-Konzern hat im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 24,8 Mio. € erwirtschaftet. Der Gesamtumsatz liegt im Geschäftsjahr 2019 bei 290,5 Mio. € und resultiert überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Davon wurden 216,5 Mio. € (Vorjahr: 207,5 Mio. €) an Mieteinnahmen durch die bestandsführenden Gesellschaften GESOBAU und GESOBAU Wohnen erwirtschaftet. Die Steigerungen resultieren insbesondere aus Zugängen im Bestand durch Neubau und Ankauf. Das operative Geschäft ist positiv verlaufen. Die Hausbewirtschaftung ist durch planmäßig hohe Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr (+14,8 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 (+16,4 Mio. € ggü. Vorjahr), die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung, notwendig gewordene Zuschreibungen im Anlagevermögen gemäß § 253 Abs. 5 HGB sowie außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 HGB (im Saldo +5,0 Mio. € ggü. dem Vorjahr).

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung liegen im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 184,0 Mio. €. Diese beinhalten überwiegend Betriebskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Notwendige Großinstandsetzungen und Modernisierungen basieren durchgängig auf detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie auf individuellen Portfoliostrategien und berücksichtigen dabei die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen.

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

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

Das EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern sowie Zu- und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider. Der EBITDA 2019 liegt bei 91,4 Mio. €.

GESOBAU AG	2019	2018	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten	36.133	51.429	-15.296
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekte	21.833	42.149	-20.316
Verkaufstätigkeit	-50	-12	-38
Sonstiges Ergebnis	-3.617	-2.694	-922
Betriebsergebnis	18.167	39.442	-21.276
Beteiligungs- und Finanzergebnis	4.101	1.413	2.688
Neutrales Ergebnis	-577	-984	406
Ergebnis vor Ertragsteuern	21.690	39.871	-18.181
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-47	-2.118	2.072
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>21.643</b>	<b>37.753</b>	<b>-16.109</b>

Der Jahresüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 16,1 Mio. € vermindert. Dies ist durch planmäßig hohe Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen in den Bestand begründet. Die Ergebnisse aus Beteiligungserträgen sind aufgrund eines mit der bw Messdienste im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages gestiegen.

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

Der GESOBAU-Konzern hat im Kerngeschäft aufgrund eines Bündels von Maßnahmen kontinuierliche Ertragssteigerungen erreicht. Entscheidungen über Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden zur langfristigen Sicherung der Bestandsqualität und Umsatzerlöse getroffen. Mieterhöhungspotentiale werden stets in Abwägung mit der Entwicklung des Wohnungsleerstandes und den Erlösschmälerungen erschlossen. Daneben wirken sich die Fertigstellung von neuen Wohnungen und der Ankauf von Immobilien auf die Umsatzerlöse aus.

## **2.6 RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

### **RISIKOMANAGEMENTSYSTEM**

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

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

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

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

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

## **STRATEGISCHE RISIKEN DES KONZERNS UND DER GESOBAU AG**

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

Das vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mieten WoG Bln) soll für rund 1,5 Millionen Berliner Mietwohnungen gelten. Ausgenommen sind Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, Wohnungen, für die Mittel öffentlicher Haushalte zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und die einer Mietpreisbindung unterliegen sowie Wohnheime, Trägerwohnen und Neubau ab 2014. Der Berliner Mietendeckel sieht beispielsweise die Einführung von Mietobergrenzen, das Aussetzen von Mieterhöhungen nach § 558 BGB für einen befristeten Zeitraum, die Möglichkeit der Mietkappung sowie eine deutliche Begrenzung der Modernisierungsumlage vor. Die Vorgaben des Berliner Mietendeckels im Referentenentwurf vom 22. Oktober 2019 sind bereits im Wesentlichen in der Mittelfristplanung der GESOBAU bis 2024 berücksichtigt. Für die GESOBAU hat der Mietendeckel deutliche Auswirkungen im Bereich der Bestandsmietenentwicklung. Bedingt durch die geringeren Einnahmen werden die als Investition in die Neubauoffensive vorgesehenen Eigenmittel gemindert. Durch die deutliche Begrenzung der Ertragschancen werden die Risiken aus Preissteigerungen im Baubereich verstärkt und wirken sich zusätzlich auf die Rentabilität der Bauvorhaben aus. Zudem können solche politischen Instrumente dazu führen, dass sich die Investitionen in den Neubau und die Modernisierungen deutlich abschwächen.

## FINANZRISIKEN

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

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

## MARKT- UND OBJEKTRISIKEN

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

Seit geraumer Zeit sind Energiepreisschwankungen zu beobachten. Dadurch 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 zu realisieren, schließt die GESOBAU in großem Umfang Bauleistungsverträge ab. Diese erhöhen das Risiko der Entstehung von Mehrkosten wegen unvorhersehbarer Ereignisse im Zuge der Realisierung der Projekte und des allgemein begrenzten Angebotes an Baudienstleistungen. Bei Neubaumaßnahmen und 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 2019 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft. Nach Prüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 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 2018 leicht erhöht. Die wirtschaftliche Situation der GESOBAU AG ist aus Risikosicht weitgehend unverändert geblieben.

Die quantitative, für den Fünfjahreszeitraum 2020 bis 2024 auf maximal 397,7 Mio. € geschätzte, additive Gesamtschadenshöhe entspricht mit durchschnittlich jährlich 79,6 Mio. € circa 13,2 % des durchschnittlichen bilanziellen Eigenkapitals und ist als unkritisch anzusehen.

Es ist nicht anzunehmen, dass alle Risiken gleichzeitig eintreten. Es wird eine „reale“ Gesamtrisikoposition unterstellt, die bezogen auf ein Jahr bei 48,8 Mio. € für sämtliche Risiken und bei 52,6 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 stellen ein ausgeglichenes Verhältnis dar.

## CHANCENBERICHT

### Umfeld- und marktbezogene Chancen

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

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

Bevölkerungszugewinne in Berlin werden auch für die nächsten Jahre erwartet. Auch die GESOBAU wird von diesem Trend profitieren.

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.

Die aktuellen Diskussionen zur Enteignung großer privater Immobilienunternehmen und zur Neuregelung der gesetzlichen Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mieten WoG Bln) lenken verstärkt den Fokus von Mietern auf die Angebote der kommunalen Wohnungsunternehmen. Auch dieses kann weitere positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaften des GESOBAU-Konzerns haben.

### **Chancen aus der Geschäftstätigkeit**

Mit dem Ankauf von 259 Wohnungen im Bezirk Pankow im Geschäftsjahr 2019 verfolgt die GESOBAU AG ihre Wachstumsstrategie und weitet ihre Geschäftsaktivitäten entsprechend aus. Die Gesellschaft wird am Markt als handelnder Akteur wahrgenommen, woraus sich weitere Ankaufschancen ergeben können. Unsere Akquisitionsstrategie ist dabei darauf ausgerichtet, Akquisitionschancen insbesondere im Norden von Berlin sowie im Ortsteil Wedding des Bezirks Mitte und in Charlottenburg-Wilmersdorf wahrzunehmen. Desweiteren sehen wir Chancen darin, den Neubau auf eigenen Grundstücken mit Modulbau oder in konventioneller Bauweise sowie Dachgeschossaufstockungen noch weiter auszuweiten und damit unser Portfolio anzureichern. Wir leisten damit einen Beitrag zur Reduzierung der Wohnraumknappheit in Berlin und schaffen entsprechende Ertragspotenziale für unsere Gesellschaft.

Wir bewirtschaften unsere Wohnanlagen mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Umsetzung unserer Wachstumsstrategie bietet uns die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch Skaleneffekte auch in der Bewirtschaftung zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können.

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

Mit unserer eigenen Hausmeistergesellschaft, der berlinwohnen Hausmeister GmbH, erbringen wir den kompletten Hausmeisterservice in ausgewählten Quartieren unseres Wohnimmobilienbestandes. Aufgrund der positiven Würdigung des eigenen Hausmeisterservices durch unsere Mieterschaft beabsichtigen wir eine Ausweitung auf unser gesamtes Wohnungsportfolio. Wir überführen damit die Wertschöpfung aus diesen Leistungen auf den GESOBAU-Konzern. Ebenso übernimmt die berlinwohnen Messdienste GmbH die Montage und Abrechnung von Messdienstleistungen sowie die Montage von Rauchwarnmeldern sukzessive für den kompletten Wohnungsbestand der GESOBAU AG und der GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG.

Eine intensive Betreuung unserer Wohnanlagen und gezielte Instandsetzungen und Modernisierungen geben uns die Möglichkeit, die Zufriedenheit unserer Kunden weiter zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem steigern wir hierdurch die Qualität des von uns angebotenen Wohnraums weiter.

Im Rahmen der Personalentwicklung bieten wir unseren Mitarbeitern umfangreiche Qualifizierungsmaßnahmen an, die auch zu einer Optimierung von Prozessen und Abläufen führen und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens auf Dauer sicherstellen können. Klare Regeln in der Organisation und der verantwortungsbewusste Umgang mit den Ressourcen sind Bestandteile unserer nachhaltigen und wertorientierten Unternehmensführung.

### **Finanzielle Chancen**

Die Finanzierung insbesondere von Neubauten, Bestandsankäufen sowie von Modernisierungen ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die aufgrund des geringen Zinsniveaus zurzeit sehr günstig sind. Ansätze zur Straffung der Geldpolitik sehen wir derzeit eher nicht. Wir versuchen laufend, die Finanzierungskosten bei Einhaltung unserer Rating-Kennziffern und auf Basis einer konservativen Finanzstruktur stets zu verbessern. Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin könnte sich trotz der Neuregelung der gesetzlichen Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin bei einem gleichzeitig nur moderat wachsenden Immobilienangebot eine weitere Erhöhung der Verkehrswerte unserer Wohnbestände ergeben. Dieses würde sich direkt positiv auf den Verschuldungsgrad unseres Unternehmens und damit auch auf unsere Finanzierungsmöglichkeiten auswirken.

### **COMPLIANCE-MANAGEMENT-SYSTEM**

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

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

Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) bestätigte der GESOBAU wiederholt eine gelungene Implementierung des ICG-zertifizierten Wertemanagements in ihre Geschäftsprozesse (letztmalig im Jahr 2017). Gemäß den Zertifizierungsrichtlinien der ICG ist alle drei Jahre eine extern durchgeführte Wiederholungsauditierung vorzunehmen. Die nächste turnusmäßige Wiederholungsauditierung ist für das III. /IV. Quartal 2020 vorgesehen.

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



## RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Das interne Kontrollsystem umfasst auch die Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Rechnungslegung, zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften. Dazu gehört auch das interne Revisionsystem, 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 unterneh-

mensinterne Vorgaben bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess. Die deutliche Abgrenzung der Verantwortungsbereiche sowie umfassende Kontroll- und Überprüfungsmechanismen, insbesondere Plausibilitätskontrollen und das Vier-Augen-Prinzip, stellen eine fehlerfreie und aussagefähige Rechnungslegung sicher.

### **BERICHT ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN**

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

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zum Land Berlin aufgeführten Rechtsgeschäften des Geschäftsjahres 2019 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 2019 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 2019 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**

Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt die GESOBAU eine zentrale Rolle für die Entwicklung der Stadt ein. Dabei ist es eine wesentliche Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in Berlin zur Verfügung zu stellen. Die GESOBAU verfolgt die eingeschlagene Wachstumsstrategie stringent und plant in den nächsten fünf Jahren die Errichtung von Neubauwohnungen, vorrangig in den Bezirken Pankow und Marzahn-Hellersdorf, mit einem Neubauinvestitionsvolumen von rund 1.133,8 Mio. €. Das Investitionsvolumen beinhaltet auch die Errichtung von drei Modulen Unterkünften für geflüchtete Menschen (MUF). Darüber hinaus werden weitere Neubaumaßnahmen auf bereits vorhandenen Flächen geprüft.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 30. Januar 2020 das Landesgesetz zur Einführung eines Berliner Mietendeckels verabschiedet (Mieten WoG Bln). Der finale Gesetzestext knüpft an den Gesetzentwurf des Berliner Senats vom 22. Oktober 2019 an. Die wesentlichen Punkte des Mietendeckels wurden in der Mittelfristplanung berücksichtigt.

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

Hinsichtlich der Entwicklung der Sollmieten für Wohnungen rechnet die GESOBAU AG insbesondere durch Bestandszugänge aus Neubau mit einem jährlichen Wachstum von rund 4,5 %. Die Leerstandsquote und die damit verbundenen Erlösschmälerungen werden aufgrund der derzeitigen positiven Marktentwicklung weiterhin konstant geplant. Das Konzernergebnis ist auf Basis der Mittelfristplanung für die nächsten zwei Jahre mit durchschnittlich 20,1 Mio. € und das EBITDA mit durchschnittlich 104,7 Mio. € geplant. Diese Ergebnisse sind durch den Mietendeckel belastet und basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von durchschnittlich 306,2 Mio. €.

Für die GESOBAU AG geht der Vorstand auf Basis der Mittelfristplanung auch in den folgenden zwei Jahren von leicht steigenden Umsätzen und Bilanzgewinnen von durchschnittlich 17,6 Mio. € aus.

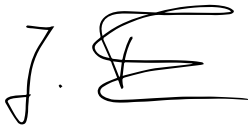
### 3.2 WEITERENTWICKLUNG DER ERFOLGREICHEN STRATEGIE

Der GESOBAU-Konzern setzt auf eine stringent nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände sowie auf zielgerichtete Neubaumaßnahmen und Bestandsankäufe. Der Konzern wird durch Investitionen und Innovationen den nachhaltigen Klima-, Ressourcen- und Naturschutz weiter aktiv mitgestalten. Es werden stets Optionen für einen klimafreundlichen Wärmeenergiebezug wie Fernwärme oder Kraft-Wärme-Kopplung geprüft. Durch die Unterzeichnung einer Klimaschutzvereinbarung mit dem Land Berlin werden gezielt Maßnahmen eingeleitet, um Ressourcen zu sparen und Luftschadstoff-Emissionen zu minimieren, damit die Ziele des Berliner Energiewendegesetzes umgesetzt werden können.

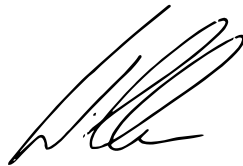
Bis zum Jahr 2026 wird eine Erweiterung des Wohnungsbestandes auf rund 52.000 Wohnungen angestrebt. Insbesondere durch Neubauaktivitäten wird ein aktiver Beitrag geleistet, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum für die stetig ansteigende Einwohnerzahl Berlins anzubieten. Die GESOBAU wird mietpreisdämpfend Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellen und kann mit ihrem Gesamtbestand ganz unterschiedliche Wohnbedürfnisse bedienen.

Durch stetig angepasste Prozesse in der Vermietung und Verwaltung der Wohnanlagen sowie durch die Digitalisierung und Optimierung der täglichen Abläufe auch in Hinblick auf die digitalen Bedürfnisse der Kunden, können die Konzernergebnisse stetig optimiert und verbessert werden. Der Partizipation von Bürgerinnen und Bürgern wird dabei ein zunehmend hoher Stellenwert zugemessen, um Ideen, Anregungen und Sorgen aller Beteiligten zusammenzubringen und die abgestimmten Maßnahmen anschließend gezielt umzusetzen.

Berlin, 18. Februar 2020



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. 9*

### **Nachträgliche Änderungen von Zielvereinbarungen**

Nach Beratung im Aufsichtsrat erfolgte aufgrund externer Faktoren im Geschäftsjahr 2019 eine unterjährige Änderung der Zielvereinbarung eines Vorstandsmitglieds.

## *II. Geschäftsleitung Nr. 11*

### **Abschluss einer D&O-Versicherung für die Geschäftsleitung**

Die Geschäftstätigkeit der GESOBAU AG unterliegt als großem Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 42.300 Wohneinheiten und bei einem umfassenden Investitionsprogramm zur Ausweitung des Wohnungsbestandes erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz beziehungsweise wissentliche Pflichtverletzung im Innen- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz.

## *III. Aufsichtsrat Nr. 3*

### **Langfristige Nachfolgeplanung**

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

## *III. Aufsichtsrat Nr. 8*

### **Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern**

Einem Aufsichtsratsmitglied obliegt der Vorsitz im Aufsichtsrat von zwei Mietergenossenschaften in Berlin; ein Aufsichtsratsmitglied ist Mitglied des Aufsichtsrates einer Mietergenossenschaft in Berlin. Die Funktionen wurden gegenüber dem Aufsichtsrat offengelegt. Die Mietergenossenschaften werden nicht als wesentliche Wettbewerber angesehen.

## *III. Aufsichtsrat Nr. 11*

### **Angemessenheitsbeurteilung für die Vergütung**

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

## *III. Aufsichtsrat Nr. 12*

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

Die Geschäftstätigkeit der GESOBAU AG unterliegt als großem Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 42.300 Wohneinheiten und bei einem umfassenden Investitionsprogramm zur Ausweitung des Wohnungsbestandes erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz beziehungsweise wissentliche Pflichtverletzung im Innen- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz.

## *III. Aufsichtsrat Nr. 13*

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

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

# Jahresabschluss

## DER GESOBAU AG

### Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2019

AKTIVA IN T€	ANHANG	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. entgeltlich erworbene Lizenzen		20	36
2. Geschäfts- oder Firmenwert		173	2.341
		<b>193</b>	<b>2.378</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>	(1)		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		1.781.278	1.713.996
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		39.777	9.658
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		82.245	48.837
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		758	758
5. Technische Anlagen und Maschinen		7.966	6.627
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		2.173	671
7. Anlagen im Bau		163.316	126.128
8. Bauvorbereitungskosten		22.108	11.769
9. Geleistete Anzahlungen		36.359	39.664
		<b>2.135.978</b>	<b>1.958.107</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		-	973
2. Sonstige Ausleihungen	(2)	4.042	4.024
		<b>4.042</b>	<b>4.997</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten		6.623	6.612
2. Unfertige Leistungen	(3)	80.502	75.438
3. Andere Vorräte		586	792
		<b>87.711</b>	<b>82.842</b>
<b>II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	(4)	536	615
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		0	0
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		147	128
4. Sonstige Vermögensgegenstände	(5)	2.176	828
		<b>2.859</b>	<b>1.572</b>
<b>III. FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>18.181</b>	<b>12.263</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	(6)	<b>659</b>	<b>924</b>
		<b>2.249.623</b>	<b>2.063.082</b>



<b>PASSIVA IN T€</b>	<b>ANHANG</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. GEZEICHNETES KAPITAL</b>	(7)	<b>78.265</b>	<b>78.265</b>
<b>II. KONZERNKAPITALRÜCKLAGE</b>	(8)	<b>154.180</b>	<b>69.715</b>
<b>III. GEWINNRÜCKLAGEN</b>			
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		254.675	216.922
3. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		-	83.210
4. Konzernrücklagen		6.220	2.952
		<b>307.005</b>	<b>349.194</b>
<b>IV. KONZERNBILANZGEWINN</b>		<b>20.360</b>	<b>41.181</b>
<b>V. NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE</b>		<b>1.461</b>	<b>1.250</b>
		<b>561.271</b>	<b>539.605</b>
<b>B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>	(9)	<b>15.747</b>	<b>16.189</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	2.279	2.241
2. Steuerrückstellungen		743	1.749
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	(11)	45.921	59.489
4. Sonstige Rückstellungen	(12)	34.504	28.778
		<b>83.447</b>	<b>92.257</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13)	1.452.300	1.292.785
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		730	730
3. Erhaltene Anzahlungen		90.107	87.396
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		5.799	4.988
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		-	0
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		25.594	18.675
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: T€ 422 (Vorjahr: T€ 296) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: T€ 0 (Vorjahr: T€ 0)		3.869	449
		<b>1.578.399</b>	<b>1.405.023</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>7.397</b>	<b>6.581</b>
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		<b>3.362</b>	<b>3.426</b>
		<b>2.249.623</b>	<b>2.063.082</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

IN T€	ANHANG	2019	2018
<b>1. UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	(14)	288.362	277.275
b) aus Betreuungstätigkeit		530	525
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.652	1.592
		<b>290.544</b>	<b>279.391</b>
<b>2. ERHÖHUNG DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>	(15)	5.063	1.064
<b>3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN</b>		55	55
<b>4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>	(16)	27.799	20.418
<b>5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	(17)	183.965	146.881
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		778	213
		<b>184.743</b>	<b>147.094</b>
<b>6. PERSONALAUFWAND</b>	(18)		
a) Löhne und Gehälter		19.264	18.258
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung T€ 1.372 (Vorjahr: T€ 1.225)		4.991	4.615
		<b>24.255</b>	<b>22.872</b>
<b>7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN</b>	(19)	45.327	45.586
<b>8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>	(20)	14.660	12.779
<b>9. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS</b>		96	103
<b>10. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE DAVON AUS ABZINSUNGEN: T€ 0 (VORJAHR: T€ 2)</b>		0	7
<b>11. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN DAVON AUS AUFZINSUNGEN: T€ 5 (VORJAHR: T€ 24)</b>		29.768	28.517
<b>12. STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>			
a) Körperschaftsteuer		0	1.280
b) Gewerbesteuer		70	1.544
c) Latente Steuern		-65	-51
		<b>5</b>	<b>2.773</b>
<b>13. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		24.799	41.415
<b>14. SONSTIGE STEUERN</b>		-4	2
<b>15. KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>		24.802	41.413
<b>16. ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE AM KONZERNERGEBNIS</b>	(21)	211	197
<b>17. BILANZGEWINNVORTRAG</b>	(22)	41.181	32.645
<b>18. EINSTELLUNGEN IN GEWINNRÜCKLAGEN</b>			
a) in andere Gewinnrücklagen		37.753	29.808
b) in Konzernrücklagen		7.660	2.872
<b>19. KONZERNBILANZGEWINN</b>		<b>20.360</b>	<b>41.181</b>

# Kapitalflussrechnung

IN T€	2019	2018
<b>1. CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Periodenergebnis	24.802	41.413
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	36.852	33.423
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-7.772	1.487
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	537	-1.987
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.892	-1.455
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	46.096	20.504
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	-93	58
Zinsaufwendungen/Zinserträge	29.672	28.510
Ertragssteueraufwand/-ertrag	5	2.773
Ertragssteuerzahlungen	-760	-2.479
<b>CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>123.447</b>	<b>122.246</b>
<b>2. CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8	-359
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	412	218
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-227.026	-195.483
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	-21.875	-19.360
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.221	77
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-96	-103
Erhaltene Zinsen	96	7
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-247.277</b>	<b>-215.001</b>
<b>3. CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		
Aufnahme von (Finanz-) Krediten	241.015	165.406
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-78.330	-54.026
Tilgungszuschüsse	-3.169	
Gezahlte Zinsen	-29.768	-28.517
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>129.748</b>	<b>82.863</b>
<b>4. FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.918	-9.892
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.263	22.155
<b>FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>18.181</b>	<b>12.263</b>

# Konzern-Anlagenpiegel

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

## ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

IN T€	31.12.2018	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	31.12.2019
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.895	8	0	0	2.903
Geschäfts- oder Firmenwert	3.902	0	-1.388	0	2.514
<b>SUMME IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>6.438</b>	<b>8</b>	<b>-1.388</b>	<b>0</b>	<b>5.059</b>
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.496.976	47.795	-391	52.792	2.597.172
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.426	13.046	-1.172	17.252	44.552
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	52.459	33.345	0	62	85.866
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.152	0	0	0	1.152
Technische Anlagen und Maschinen	11.483	2.461	-1	0	13.944
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.476	3.117	-1.609	0	3.984
Anlagen im Bau	126.154	95.998	-14.547	-44.289	163.316
Bauvorbereitungskosten	12.037	16.445	-222	-5.926	22.334
Geleistete Anzahlungen	39.664	16.585	0	-19.891	36.359
<b>SUMME SACHANLAGEN</b>	<b>2.757.828</b>	<b>228.792</b>	<b>-17.943</b>	<b>0</b>	<b>2.968.677</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	973	0	-973	0	0
Sonstige Ausleihungen	7.370	96	-77	0	7.389
<b>SUMME FINANZANLAGEN</b>	<b>8.343</b>	<b>96</b>	<b>-1.050</b>	<b>0</b>	<b>7.389</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>2.772.968</b>	<b>228.896</b>	<b>-20.381</b>	<b>0</b>	<b>2.981.483</b>

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERT		
31.12.2018	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	ZUSCHREIBUNGEN	UMBUCHUNGEN	KUMULIERT 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	
2.858	24	0	0	0	2.883	20	36	
1.561	781	0	0	0	2.341	173	2.341	
<b>3.276</b>	<b>805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.081</b>	<b>977</b>	<b>3.162</b>	
782.981	40.834	0	-7.921	0	815.894	1.781.278	1.713.996	
5.768	733	-1.172	-554	0	4.775	39.777	9.658	
3.621	0	0	0	0	3.621	82.245	48.837	
394	0	0	0	0	394	758	758	
4.856	1.122	0	0	0	5.978	7.966	6.627	
1.806	1.516	-1.511	0	0	1.811	2.173	671	
26	136	-162	0	0	0	163.316	126.128	
269	179	-222	0	0	225	22.108	11.769	
0	0	0	0	0	0	36.359	39.664	
<b>799.721</b>	<b>44.522</b>	<b>-3.069</b>	<b>-8.475</b>	<b>0</b>	<b>832.699</b>	<b>2.135.978</b>	<b>1.958.107</b>	
0	0	0	0	0	0	0	973	
3.347	0	0	0	0	3.347	4.042	4.024	
<b>3.347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.347</b>	<b>4.042</b>	<b>4.997</b>	
<b>807.487</b>	<b>45.327</b>	<b>-3.069</b>	<b>-8.475</b>	<b>0</b>	<b>841.270</b>	<b>2.140.213</b>	<b>1.965.482</b>	

# Konzerneigenkapitalspiegel

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL			RÜCKLAGEN					SUMME	
	STÜCKAKTIEN	EIGENE ANTEILE	SUMME	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN					
				NACH § 272 ABS. 2 NR. 4 HGB	GESETZLICHE RÜCKLAGE	ANDERE GEWINN- RÜCKLAGEN	SONDER- RÜCKLAGE GEMÄSS § 27			KONZERN- RÜCKLAGE
							ABS. 2 DMBILG			
<b>STAND AM 31.12.2018</b>	<b>78.265</b>	-	<b>78.265</b>	<b>69.715</b>	<b>46.109</b>	<b>216.922</b>	<b>83.210</b>	<b>2.952</b>	<b>418.909</b>	
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	1.255	-	37.753	-	7.660	46.667	
Umgliederung Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	-	-	-	83.210	-	-	-83.210	-	-	
Sonstige Veränderung	-	-	-	-	-	-	-	-4.391	-4.391	
Konzernjahres- überschuss	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>STAND AM 31.12.2019</b>	<b>78.265</b>	-	<b>78.265</b>	<b>154.180</b>	<b>46.109</b>	<b>254.675</b>	-	<b>6.220</b>	<b>461.185</b>	

		NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE		KONZERNEIGENKAPITAL	
GEWINNVORTRAG	KONZERNBILANZGEWINN, DER DEM MUTTERUNTER- NEHMEN ZUZURECHNEN IST	ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDER ANTEILE AM KONZERNERGEBNIS		SUMME	
41.181	-	538.355	1.250	539.605	
-41.181	-4.232	1.255	-	1.255	
-	-	-	-	-	
-	-	-4.391	1	-4.391	
-	24.592	24.592	211	24.802	
-	<b>20.360</b>	<b>559.810</b>	<b>1.461</b>	<b>561.271</b>	



# Konzernanhang des Jahresabschlusses 2019

## A. ALLGEMEINE ANGABEN UND KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

Der Konzernabschluss der GESOBAU für das Geschäftsjahr 2019 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter freiwilliger Berücksichtigung der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015 und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

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

### Konsolidierungskreis

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

	ANTEIL AM KAPITAL
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%

Die GESOBAU Wohnen wird vollkonsolidiert, da die GESOBAU über die GESOBAU Geschäftsführung einen beherrschenden Einfluss auf sie ausübt. Aufgrund des Spaltungsvertrages vom 20. November 2019 und den Zustimmungsbeschlüssen der Gesellschafter vom selben Tage hat die GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin, (GEDE Wohnen) ihr Vermögen und ihre Schulden teilweise mit Wirkung zum 01. Oktober 2019 auf die GESOBAU Geschäftsführung abgespalten. Durch die GEDE Wohnen wurden einzelne Vermögensgegenstände und Schulden, insbesondere der 94,89 %ige Anteil an der GESOBAU Wohnen, im Wege der Abspaltung nach dem Umwandlungsgesetz auf die GESOBAU Geschäftsführung übertragen. Die GESOBAU ist im Zuge der Abspaltung als Gesellschafter aus der GEDE Wohnen ausgeschieden.

Die bislang quotal einbezogene GEDE Wohnen (§ 310 Abs. 1 HGB) wurde im Geschäftsjahr 2019 entkonsolidiert. Die Entkonsolidierung der GEDE Wohnen hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des GESOBAU-Konzerns. Die Vergleichbarkeit der Konzernabschlüsse wird dadurch nicht beeinträchtigt (§ 294 Abs. 2 HGB).

Nach Abspaltung hält die GESOBAU Geschäftsführung (geschäftsführende Komplementärin) an der GESOBAU Wohnen eine Beteiligung von 94,90 % (bisher 0,01 %); die GEDE Wohnen ist mit 5,10 % an der GESOBAU Wohnen beteiligt.

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:

	<b>ANTEIL AM KAPITAL</b>
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Entwicklungsgesellschaft)	50,00 %

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

	<b>ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NACH KONSOLIDIERUNG</b>
Langfristiges Vermögen	6.623
Kurzfristiges Vermögen	793
Kurzfristige Schulden	10
Erträge	11
Aufwendungen	35
Finanzmittelfonds	792

Der KapHag-Fonds 49 „Wohnen in Berlin-Karow“ AG & Co. KG i.L., Berlin, wurde gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Die Liquidation der Fondsgesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2019 planmäßig abgeschlossen.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN KONSOLIDIERUNGS-, BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 1. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

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

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung (15,8 Mio. €) resultiert aus der Verrechnung der Wertansätze der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen, mit dem auf diese Anteile entfallenen Betrag des Neubewerteten Eigenkapitals (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB). Dieser passive Unterschiedsbetrag wird gemäß DRS 23 Tz. 147 (b) über die gewichtete, durchschnittliche Restnutzungsdauer der betroffenen abnutzbaren Vermögenswerte als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt.

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

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

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

### 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen**

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibungen bewertet. Die Aktivierung von Modernisierungskosten bei durchgreifenden Maßnahmen an Wohngebäuden erfolgt in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften und die Stellungnahme des wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des Institutes der Wirtschaftsprüfer IDW RS IFA 1. Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten einen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 0,2 Mio. €, der sich im Zuge der Kapitalkonsolidierung nach § 301 HGB ergeben hat. Dieser wird über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben, welcher aufgrund der voraussichtlichen Bestandsdauer des Unternehmens geschätzt wurde.

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

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

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

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

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

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

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

### **Finanzanlagen**

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

### **Grundstücke ohne Bauten**

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

### **Unfertige Leistungen**

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

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

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

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

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

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Bilanzposten werden in der folgenden Tabelle dargestellt und entstehen überwiegend bei der GESOBAU. Die latenten Steueransprüche aus Verlustvorträgen beziehen sich auf die bestehenden körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge der Muttergesellschaft in Höhe von 785,8 Mio. € und die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 567,1 Mio. €.

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

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

IN €	31.12.2019	31.12.2018
Latente Steuerschulden auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Verbindlichkeiten	0	0
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Grundstücke mit Wohnbauten	202.728	206.397
Sonstiges Sachanlagevermögen	15.986	16.052
Finanzanlagen	0	93
Umlaufvermögen	1	0
Rückstellungen	14.280	18.900
Verbindlichkeiten	0	121
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	205.738	211.802
Latente Steueransprüche netto	438.733	453.641

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

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

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist zum Nominalwert ausgewiesen.

### Rückstellungen für Pensionen

Im Zuge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde § 253 HGB hinsichtlich der Bewertung der 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 2019 ein Unterschiedsbetrag der Rückstellung für Pensionen in Höhe von 120 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 %	31.12.2019	31.12.2018
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 7 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	1,97	2,32
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 10 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	2,71	3,21
Rententrend	1,75	1,75
Rechnungsmäßiges Renteneintrittsalter	65	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	R 18G	R 18G

### **Sonstige Rückstellungen**

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

**Verbindlichkeiten** werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

### **Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

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

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

### **Angaben zu Finanzderivaten**

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken besteht ein Zinsswapgeschäft mit einem Gesamtvolumen von 4,6 Mio. €, dem ein entsprechendes Grundgeschäft gegenübersteht, so dass eine Bewertungseinheit gebildet werden konnte. Der Umfang der gebildeten Bewertungseinheit erstreckt sich ausschließlich auf einen Micro Hedge. Hierbei wird das aus einem einzelnen Grundgeschäft resultierende Risiko unmittelbar durch ein zugeordnetes Sicherungsgeschäft abgesichert. Darüber hinaus bestehen Forwardwapgeschäfte über 326,1 Mio. € (Laufzeiten von 2020 bis 2039), die für die nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist geplante Prolongation von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten zur zukünftigen Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen wurden. Für diese Forwardwapgeschäfte 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“ verwendet.

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

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

- (1) Im Jahr 2019 betragen die Zugänge im **Sachanlagevermögen** 228,8 Mio. € (Vorjahr: 199,6 Mio. €). Davon betreffen 130,0 Mio. € (Vorjahr: 105,6 Mio. €) eigene Neubaumaßnahmen, 69,1 Mio. € (Vorjahr: 44,2 Mio. €) Bestandsankäufe, 11,4 Mio. € (Vorjahr: 13,8 Mio. €) den Ankauf projektierte Neubauvorhaben, 11,1 Mio. € (Vorjahr: 28,5 Mio. €) umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand der Gesellschaft sowie 7,2 Mio. € sonstige Investitionen in den Bestand.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 4,8 Mio. €) aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Zuschreibungen wurden entsprechend § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 8,5 Mio. € (Vorjahr: 12,2 Mio. €) im Rahmen der Wertaufholung von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Sachanlagen notwendig.

- (2) Unter den sonstigen **Ausleihungen** wird ein an die Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, ausgereichtes langfristiges, unverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis 2065 mit einem Barwert von 2,7 Mio. € ausgewiesen.
- (3) Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 80,5 Mio. € (Vorjahr: 75,4 Mio. €) betreffen nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 90,1 Mio. € (Vorjahr: 87,4 Mio. €) gegenüber.

- (4) Zum 31. Dezember 2019 bestehen **Forderungen** aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 in Höhe von 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €). Davon haben 26,7 T€ (Vorjahr: 28,2 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 53,0 % (Vorjahr: 51,5 %) wertberichtigt.
- (5) Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden insbesondere Forderungen aus Steuererstattungen und aus Überzahlungen ausgewiesen. Es sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- (6) Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden gemäß § 298 Abs. 1 in Verbindung mit § 250 Abs. 3 HGB insbesondere aktivierte Disagien (0,3 Mio. €) sowie Bearbeitungsgebühren (0,3 Mio. €) ausgewiesen. Diese werden über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear abgeschrieben.
- (7) Das **Grundkapital** der GESOBAU beträgt unverändert 78.265.000,00 €. Es ist aufgeteilt in 15.653.000 Stückaktien ohne Nennbetrag, die in einer Globalurkunde verbrieft sind. Inhaber aller Aktien ist das Land Berlin.

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

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurde gemäß Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 27. November 2019 die Kapitalrücklage durch Umgliederung aus der Sonderrücklage (§ 27 Abs. 2 DMBilG) um 83,2 Mio. € erhöht. Die GESOBAU AG bilanzierte die Sonderrücklage nach dem DMBilG seit vielen Jahren unverändert im Eigenkapital. Da keine Verwendung mehr zu erwarten ist, wurde die Sonderrücklage in die Kapitalrücklage (§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) umgegliedert. Da es sich bei der Sonderrücklage nach dem DMBilG um eine verwendungsbeschränkte Rücklage handelt, wurden die Vorschriften der ordentlichen Kapitalherabsetzung (§§ 222-228 AktG) beachtet.

Es wurden im Jahr 2019 aufgrund von Beschlüssen der außerordentlichen Hauptversammlung vom 06. Dezember 2018 sowie der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. März 2019 durch den Gesellschafter drei Grundstücke sowie drei Grundstücksteilflächen mit einem Wert von 1,3 Mio. € in das Vermögen der Gesellschaft eingebracht.

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

ZUGANGSJAHR	NUTZUNGSDAUER	BETRAG	ERFOLGSWIRKSAME VEREINNAHMUNG	KUMULIERTE ERFOLGSWIRKSAME VEREINNAHMUNG	SALDO
	Jahre	31.12.2018	2019	31.12.2019	31.12.2019
<b>2017</b>	38,6	16.190	443	1.328	15.747

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.

- (10) Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** enthalten auch Beträge für Zusagen, die vor dem 01. Januar 1987 entstanden sind.
- (11) Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 13,6 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) in Anspruch genommen.
- (12) Die **sonstigen Rückstellungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden unter Beachtung des Einzelbewertungsgrundsatzes mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre abgezinst. Sie setzen sich wie folgt zusammen (Angaben in T€):

	2019	2018
Ausstehende Rechnungslegung	19.269	15.083
Unterlassene Instandhaltungen	5.858	4.780
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.201	3.048
Sonstige Personalrückstellungen	2.531	2.307
Risiken aus Grundstücksgeschäften	1.745	1.743
Übrige	1.900	1.587
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	0	230
<b>GESAMT</b>	<b>34.504</b>	<b>28.778</b>

Die gesamten Rückstellungen betragen 83,5 Mio. €, davon haben 2,1 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

- (13) Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betragen zum 31. Dezember 2019 insgesamt 1.452,3 Mio. € (Vorjahr: 1.292,8 Mio. €). Hiervon sind 1.437,0 Mio. € durch Grundpfandrechte und Landesbürgschaften besichert. Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,08 % und 4,81 % (durchschnittlich 1,86 %).

Das Zinsrisiko in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist teilweise durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Das Volumen der abgesicherten Darlehen beträgt 330,7 Mio. €. Die gesicherten Zinssätze für die abgesicherten Grundgeschäfte liegen zwischen 1,74 % bis 4,81 % und beinhalten eine Zinsbindung für Zeiträume vom 30. Juni 2014 bis zum 30. März 2039.

### Verbindlichkeitspiegel

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

	GESAMT	MIT EINER RESTLAUFZEIT VON		
		BIS ZU EINEM JAHR	MEHR ALS EINEM JAHR	MEHR ALS FÜNF JAHREN
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	1.452.300 (1.292.785)	51.121 (73.370)	1.401.179 (1.219.415)	1.249.118 (1.071.899)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	730 (730)	0 (0)	730 (730)	730 (730)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	5.799 (4.988)	5.799 (4.988)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	25.594 (18.675)	22.798 (16.764)	2.796 (1.911)	345 (104)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	3.869 (449)	3.869 (436)	0 (13)	
<b>GESAMT (VORJAHR)</b>	<b>1.488.292 (1.317.628)</b>	<b>83.587 (95.558)</b>	<b>1.404.705 (1.222.069)</b>	<b>1.250.193 (1.072.733)</b>

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- (14) Der GESOBAU-Konzern erzielte **Umsatzerlöse** in Höhe von 290,5 Mio. € überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien und sonstigen Mieteinheiten (216,5 Mio. €; Vorjahr: 207,5 Mio. €). Die monatlichen Sollmieten für Wohnungen betragen im Jahr 2019 durchschnittlich 6,17 € je Quadratmeter (Vorjahr: 6,04 € je Quadratmeter). In den Umsatzerlösen werden unter anderem 78,3 Mio. € aus abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2018 sowie 1,6 Mio. € aus Durchleitungsentgelten für Kabelnetzanlagen ausgewiesen.
- (15) Die **Bestandsveränderungen** beinhalten überwiegend noch nicht abgerechnete Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2019. Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2018 wirken bestandsmindernd.
- (16) Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von 27,8 Mio. € (Vorjahr: 20,4 Mio. €) werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 17,7 Mio. € ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung (13,6 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (1,0 Mio. €) und Erträge aus Zahlungseingängen für in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,6 Mio. €). Die periodenbezogenen sonstigen Erträge (10,2 Mio. €) betreffen vor allem Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 8,5 Mio. €.
- (17) Unter den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** werden die Instandhaltungskosten, die Betriebskosten inklusive der umlagefähigen Grundsteuer sowie die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Unter den nicht aktivierbaren Modernisierungskosten werden 13,9 Mio. € periodenfremde Aufwendungen ausgewiesen.
- (18) Unter den **Personalaufwendungen** werden die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung der Angestellten analog zu den Regelungen des öffentlichen Dienstes mit 1,4 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. €) ausgewiesen.
- (19) Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige **Abschreibungen** in Höhe von 44,0 Mio. € (Vorjahr: 40,0 Mio. €) angefallen. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 4,8 Mio. €) wurden aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Darüber hinaus werden Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mio. €) ausgewiesen.
- (20) Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 14,7 Mio. € (Vorjahr: 12,8 Mio. €) beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1,2 Mio. €. Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sowie durch Zuführungen zu Rückstellungen beeinflusst. Darüber hinaus sind die Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.
- (21) Im Posten **Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis** wird der im Jahresergebnis enthaltene, anderen Gesellschaftern zustehende Gewinn für einen Minderheitenanteil von 5,1 % ausgewiesen.
- (22) Der **Gewinnvortrag** von 41,2 Mio. € betrifft mit 37,8 Mio. € die GESOBAU mit dem Jahresergebnis 2018, welcher in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt wurde.

## E. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben, sowie die Herkunft und Verwendung der Zahlungsströme. Dabei werden die laufende Geschäftstätigkeit, die Investitionstätigkeit und die Finanzierungstätigkeit voneinander unterschieden. Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von 18,2 Mio. € (Vorjahr: 12,3 Mio. €) umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die liquiden Mittel enthalten 3,4 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €) als Festgeld angelegte Guthaben. Die Festgeldguthaben sind in voller Höhe für geplante Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen und zugunsten der die Maßnahmen finanzierenden Banken verpfändet. Sie stehen deshalb nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft. Die zum Bilanzstichtag frei verfügbaren liquiden Mittel betragen somit 14,7 Mio. € (Vorjahr: 8,9 Mio. €).

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

IN T€	FINANZMITTELFONDS NACH KONSOLIDIERUNG 2019	FINANZMITTELFONDS NACH KONSOLIDIERUNG 2018
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	792	819

## 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 in 2019 auf 10,7 Mio. € (Vorjahr: 10,4 Mio. €). Die sich aus dem Vertrag ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden als Betriebskosten weiterverrechnet.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge in Höhe von 225,9 Mio. € ist durch zugesagte Kredite und vorhandene Liquidität abgedeckt.

## G. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2019 32,1 Mio. € (Vorjahr: 30,0 Mio. €) und wurden, vom übrigen Vermögen getrennt, bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

## H. SONSTIGE ANGABEN

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2019 an die GESOBAU und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für

- a) Abschlussprüfungsleistungen 125 T€ und für
- b) andere Bestätigungsleistungen 12 T€.

Die GESOBAU bedient sich zur Erfüllung ihrer Zusage auf Alters- und Hinterbliebenenversorgung der VBL-Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder als Zusatzversorgungskasse. Die VBL, als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, gewährt den Arbeitnehmern der beteiligten Arbeitgeber im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung gegen Zahlung einer Umlage durch die GESOBAU. Darüber hinaus zahlt die GESOBAU ein Sanierungsgeld, um den zusätzlichen Mittelbedarf der VBL zur Finanzierung der vor dem 01. Januar 2002 begründeten Ansprüche abzudecken. Die Sanierungsgelder sind Bestandteil der Umlagenfinanzierung und werden deshalb in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, für das sie erhoben werden. Aufgrund des Einschaltens einer Zusatzversorgungskasse als externen Träger besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung, für die das Passivierungswahlrecht gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB gilt. Die Höhe einer möglichen Subsidiärhaftung der GESOBAU ist gegenwärtig nicht verlässlich ermittelbar. Der derzeitige Umlagensatz West beträgt 6,45 % bei einer Summe der umlagepflichtigen Gehälter von 7,5 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2019 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 587,4 T€ (Vorjahr: 608,3 T€).

IN T€	JÖRG FRANZEN	CHRISTIAN WILKENS
Grundvergütung	190,0	170,0
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2018	65,0	65,0
Leistungen der Altersversorgung	28,5	25,5
Geldwerter Vorteil aus Kfz-Nutzung	11,2	8,0
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0,2	0,2
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	12,5	11,3
<b>SUMME</b>	<b>307,4</b>	<b>280,0</b>

An frühere Vorstandsmitglieder beziehungsweise deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 310,9 T€ (Vorjahr: 248,3 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 284,3 T€ (Vorjahr: 307,7 T€) inklusive Zinsanteil zugeführt. Sie betragen zum Bilanzstichtag 2.279 T€ (Vorjahr: 2.241 T€).

Mitgliedern des Vorstandes beziehungsweise deren Angehörigen wurden keine Darlehen eingeräumt.

## AUFSICHTSRAT

### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

#### Gisela von der Aue

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015

Vorsitzende des Aufsichtsrates

#### Thomas Brand

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 26. Juni 2003

Leitender Senatsrat bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

#### Dieter Cordes

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015

#### Birgit Galley

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 03. Mai 2010

Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

seit dem 18. Juni 2015

Geschäftsführerin der Forensic Management GmbH, Berlin und der School GRC Training GmbH, Berlin

#### Weitere Aufsichtsratsmandate:

Vorsitzende des Aufsichtsrates

der nordlicht Wohnungsgenossenschaft eG,

Vorsitzende des Aufsichtsrates

der horizont Wohnungsgenossenschaft eG

#### Christian Kluge

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015

Kaufmännischer Angestellter, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrates der Märkischen Baugenossenschaft e.G.

#### Dr. Heike Külper

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 01. Februar 2017

Mitglied des Mieterrates der GESOBAU AG

#### Oliver Rohbeck

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 18. Juni 2015

Referatsleiter bei der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

#### Anja Scholze

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 14. März 2007

Kaufmännische Angestellte, Berlin

#### Ramona Senier

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 23. Mai 2005

Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende seit dem 18. Juni 2015

Kaufmännische Angestellte, Berlin



## BEZÜGE

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten 53,9 T€ (Vorjahr: 49,5 T€) an festen Vergütungen, die sich wie folgt aufgliedern:

IN €	
Gisela von der Aue	8.200,00
Birgit Galley	7.259,00
Thomas Brand	6.900,00
Ramona Senier	6.100,00
Christian Kluge	5.831,00
Anja Scholze	4.900,00
Dieter Cordes	4.900,00
Oliver Rohbeck	4.900,00
Dr. Heike Külper	4.900,00

## DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER BESCHÄFTIGTEN

Der GESOBAU-Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 392 (Vorjahr: 376) Mitarbeiter\*innen (ohne Vorstandsmitglieder und Aushilfen).

	2019	2018
Vorstand	2	2
Angestellte		
Prokuristen	5	5
kaufm. und technische Angestellte	303	283
Gewerbliche Arbeitnehmer		
Hauswarte / Hausmeister	52	55
Aushilfen	8	12
Auszubildende	32	33
Jahresdurchschnitt	402	390

## GESELLSCHAFTER

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

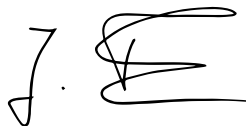
## OFFENLEGUNG

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

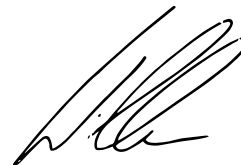
## NACHTRAGSBERICHT

Nach dem 31. Dezember 2019 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, nicht eingetreten.

Berlin, 20. Februar 2020



Jörg Franzen



Christian Wilkens

# *Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers*

*An die GESOBAU AG, Berlin*

## **PRÜFUNGSURTEILE**

Wir haben den Jahresabschluss der GESOBAU AG, Berlin – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GESOBAU AG, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- › entspricht der beigefügte Jahresabschluss 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 der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- › vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.

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

## **GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **SONSTIGE INFORMATIONEN**

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

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

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

- › wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- › anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 Unternehmens-tätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Un-sicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 Bestätigungs-vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten kön-nen jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fort-führen kann.
- › beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Ge-schäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnis-sen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ver-mittelt.
- › beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesent-sprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- › führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten An-gaben 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 so-wie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, den 18. Februar 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke      ppa. Patrick Franke  
Wirtschaftsprüfer      Wirtschaftsprüfer

# GESOBAU-Mehrjahresübersicht

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

<sup>1</sup> Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme

<sup>2</sup> Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital im Verhältnis zum Anlagevermögen (ohne langfr. Rückstellungen)

<sup>3</sup> Fremdkapital im Verhältnis zum Eigenkapital

<sup>4</sup> Anlagevermögen im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtkapital

<sup>5</sup> Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen

<sup>6</sup> inkl. geringfügig Beschäftigte und Praktikant\*innen

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

## IMPRESSUM

### Herausgeber

GESOBAU AG  
Stiftsweg 1  
13187 Berlin

T. 030 4073-0

F. 030 4073-1358

[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)  
[info@gesobau.de](mailto:info@gesobau.de)

### Konzeption und Gestaltung

heureka GmbH, Essen

### Druck

WOESTE DRUCK + VERLAG GmbH & Co. KG, Essen

### Fotografie & Bild

Michael Gernhuber, Essen

