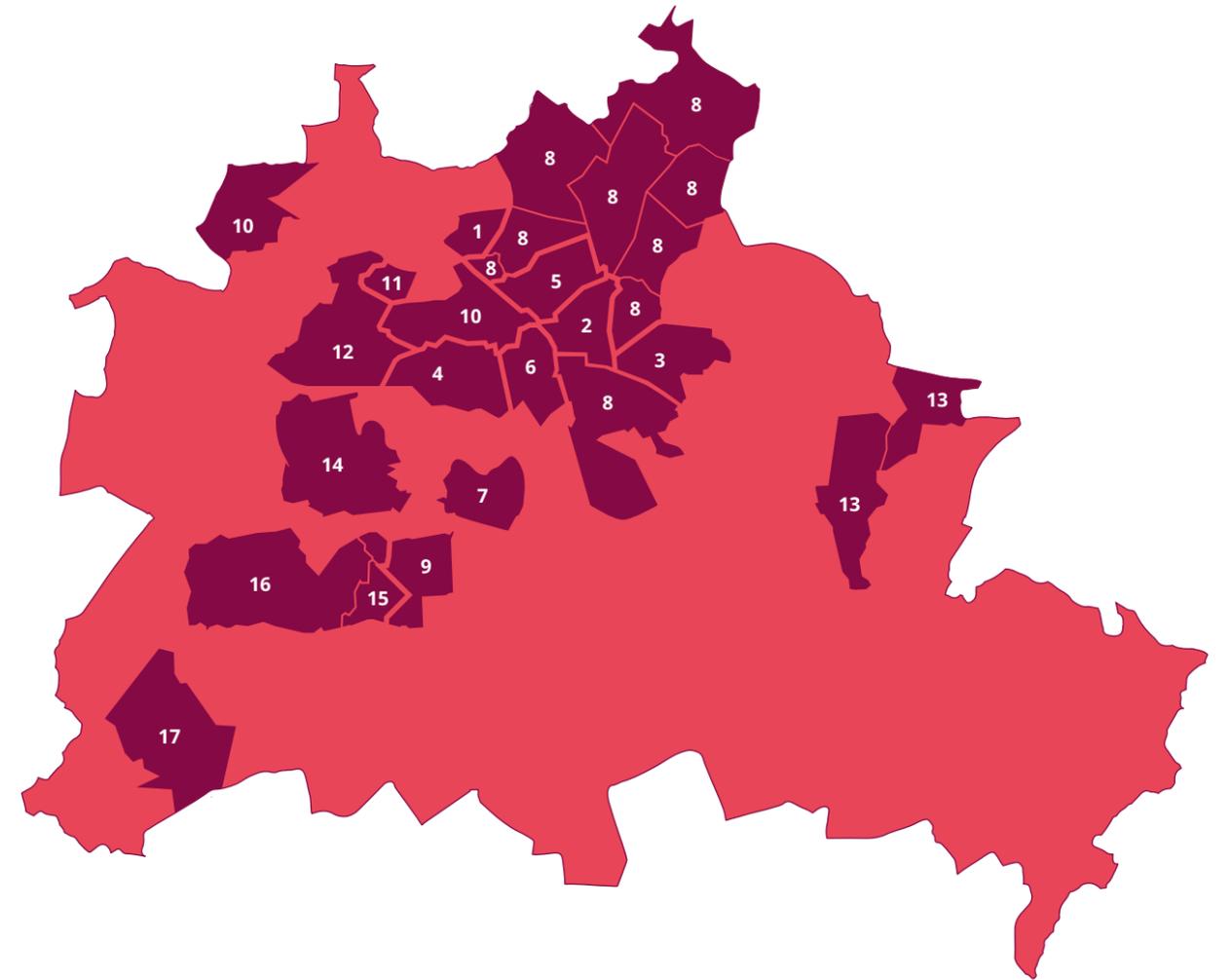


Mieteinheiten nach Ortsteilen



1 Märkisches Viertel
23.309

2 Pankow
9.475

3 Weißensee
7.518

4 Wedding
5.667

5 Niederschönhausen
2.441

6 Gesundbrunnen
2.077

7 Tiergarten, Hansaviertel
112

8 Blankenburg, Blankenfelde,
Buch, Franz. Buchholz, Heinersdorf,
Karow, Rosenthal, Wilhelmsruh,
Prenzlauer Berg
2.830

9 Wilmersdorf
1.495

10 Reinickendorf, Heiligensee
914

11 Borsigwalde
841

12 Tegel
813

13 Biesdorf, Hellersdorf
4.268

14 Charlottenburg
684

15 Halensee, Schmargendorf
99

16 Grunewald
99

17 Zehlendorf
16

Die GESOBAU im Profil

Als städtisches Wohnungsbauunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in Berlin auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und lebendige Nachbarschaften zu erhalten. Seit 2014 baut die GESOBAU wieder neu und erweitert durch Neubau und Ankauf ihren Wohnungsbestand, der bis 2026 auf rund 52.000 Wohnungen anwachsen wird. Derzeit bewirtschaftet das landeseigene Unternehmen mit Tochtergesellschaften einen Bestand von rund 47.500 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Die GESOBAU agiert dabei verantwortungsvoll und wirtschaftlich nachhaltig.

DER GESOBAU-KONZERN AUF EINEN BLICK		2023	2022	2021	2020
Umsatzerlöse	Mio. €	348,8	332,9	316,8	304,8
Verwaltete eigene Einheiten gesamt	Anzahl	62.660	61.045	59.063	57.270
EBITDA	Mio. €	123,9	116,5	111,2	105,0
Bilanzgewinn	Mio. €	9,3	20,7	41,6	22,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	154,8	136,8	159,3	136,7
Anlagevermögen	Mio. €	3.051,4	2.869,7	2.702,9	2.395,7
Eigenkapital	Mio. €	693,1	663,0	637,7	591,1
Eigenkapitalquote	in %	21,5	21,9	22,5	23,2
Bilanzsumme	Mio. €	3.218,9	3.024,8	2.833,2	2.550,3
Mitarbeiter*innen zum 31. Dezember *	Anzahl	537	498	488	453

* alle Mitarbeiter*innen inkl. Vorstand und Aushilfen

Inhalt

Interview mit der Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dem Vorstand	2
Wir entwickeln Lebensräume der Zukunft	8
Unser Jahr 2023	30
Bericht des Aufsichtsrates	36
Gremien des Aufsichtsrates	41
Zusammengefasster Lagebericht	42
Grundlagen des Konzerns	42
Wirtschaftsbericht	49
Prognose und Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie	66
Corporate Governance Kodex	68
Konzernabschluss	70
Konzernbilanz	70
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	72
Konzern-Kapitalflussrechnung	73
Konzern-Anlagenspiegel	74
Konzern-Eigenkapitalspiegel	76
Konzernanhang	78
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	95
Mehrjahresübersicht	99
Impressum	100

Wir entwickeln LEBENS-RÄUME DER ZUKUNFT

Das Zusammenleben sowie das Wohnen und Arbeiten von Menschen verändert sich durch den demografischen und klimatischen Wandel, die fortschreitende Urbanisierung und die Digitalisierung rasant. Im Interview erläutern die Aufsichtsratsvorsitzende Birgit Benz sowie der Vorstandsvorsitzende Jörg Franzen und Vorstandsmitglied Christian Wilkens die Auswirkungen dieser vielfältigen Veränderungen auf den Wohnungsneubau und die Bestandsentwicklung.



Jörg Franzen
Vorstandsvorsitzender

Birgit Benz
Vorsitzende des
Aufsichtsrates

Christian Wilkens
Vorstand

Damit die Wohn- und Lebensräume zu den aktuellen sowie zukünftigen gesellschaftlichen Entwicklungen passen, prüft die GESOBAU laufend, welche Trends sich bei der Gestaltung der Quartiere erfolgreich umsetzen lassen. Wissen Sie heute schon, wie wir morgen wohnen?

Jörg Franzen: Zeitgemäße, vorausschauende und zukunftsweisende Quartiersentwicklung erfordert das gemeinsame und kooperative Zusammenspiel aller Beteiligten. Denn neue Wohnkonzepte müssen viele – vor allem soziale – Fragen beantworten: Wie gehen wir mit einer alternden Gesellschaft, mit steigenden Einwohner*innenzahlen und Zuwanderung, mit dem Klimawandel um? Wie schaffen wir genügend lebenswerten und nachhaltigen Wohnraum, der auch in Zukunft bezahlbar bleibt? Dazu nimmt die GESOBAU eine Perspektive ein, die alle gesellschaftlichen Entwicklungen stets im Blick hat.

Christian Wilkens: Was wir bei der Quartiersentwicklung bereits erfolgreich umsetzen und zukünftig noch weiter forcieren werden, ist folgendes Konzept: Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Büros werden im Quartier zu einer lebendigen Einheit und fördern die umweltfreundliche, lebenswerte und wirtschaftlich leistungsfähige Stadt der kurzen Wege und einer nachhaltigen Mobilität. Das erhöht die Lebensqualität der Menschen und kommt auch der Umwelt zugute.

Birgit Benz: Für die GESOBAU ist bei der Planung und Entwicklung von Quartieren besonders wichtig, an alle Generationen und ihre unterschiedlichen Bedürfnisse zu denken. Beispiel demografischer Wandel – hier wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt: Neben bedarfsgerechten Wohnungen berücksichtigt die GESOBAU auch die soziale Infrastruktur im Quartier. Ein gelungenes Beispiel dafür ist das Quartier Stadtgut Hellersdorf mit ins-

gesamt 1.500 Wohnungen, die im Sommer 2023 fertiggestellt wurden. Sie bieten Platz für Familien mit Kindern und Alleinstehende, speziell für Studierende und Senior*innen sowie für Menschen mit Fluchterfahrung.

Jörg Franzen: Eine Besonderheit in diesem Quartier sind zwei Seniorenwohnhäuser mit barrierefreien Wohnungen und einem Serviceangebot, bei dem ältere Menschen im Alltag unterstützt werden. Weil nicht nur die altersgerechte Wohnung, sondern auch das Wohnumfeld, die Nachbarschaft, Treffpunkte und Anlaufstellen entscheidend sind für ein selbstbestimmtes Leben im Alter, arbeiten wir mit verschiedenen Partnern vor Ort. So haben die älteren Mieter*innen zum Beispiel durch unsere Zusammenarbeit mit unserem Partner Alma Via die Option, diverse gemeinschaftliche Freizeit- und Sportangebote, Beratungs- und Betreuungsmöglichkeiten oder andere Services in Anspruch zu nehmen.

Christian Wilkens: Zudem haben wir im Jahr 2023 vor Ort eine Musterwohnung eröffnet, in der Senior*innen digitale Assistenzsysteme und praktische Alltagshilfen für die eigene Wohnung erleben können. Die Musterwohnung basiert auf dem mehrfach prämierten Wohn- und Versorgungskonzept „Pflege@Quartier“. Es zeigt, wie vernetzte Technik und praktikable Wohnungslösungen das Älterwerden in den eigenen vier Wänden ermöglichen und sicherer machen.

Birgit Benz: Gleichzeitig hat die GESOBAU auch die Bedürfnisse der jungen Generation im Blick. Dafür steht exemplarisch der GESOcampus. Das Studierendenwohnhaus befindet sich ebenfalls im Quartier Stadtgut Hellersdorf und umfasst neben 40 Wohnungen, davon 30 Einzimmerwohnungen sowie zehn Wohngemeinschaften mit je drei beziehungsweise sechs Zimmern, auch attraktive Gemeinschaftsbereiche. Diese „Community-Areas“ machen das Zusammenleben zu etwas ganz Besonderem. Dazu zählen Lernräume mit Arbeitsplätzen und Multimediaversorgung, ein Sportraum sowie Aufenthaltsräume mit Billard und Kicker, bequemen Sitzmöglichkeiten und Bücherregalen. Mit dem GESOcampus hat die GESOBAU eine intelligente Lösung mit Mehrwert geschaffen und gleichzeitig eine günstige Alternative zu vergleichbaren Studierendenwohnungen in Berlin.

Sich ändernde Lebensweisen der Menschen bedürfen neuer stadtplanerischer und architektonischer Konzepte. Insbesondere das „Urban Living“ umfasst innovative Ideen des städtischen Wohnens. Welche Lösungen haben wir hier zu erwarten?

Birgit Benz: Berlin ist bekannt für seine Innovationsfreudigkeit und hat bereits in den letzten Jahren verschiedene zukunftsweisende urbane Konzepte umgesetzt und plant weitere. Diese Konzepte zeigen schon heute, dass das künftige städtische Wohnen und Leben nicht nur umweltfreundlicher und effizienter, sondern auch vernetzter und nachhaltiger sein wird. Berlin ist ein dynamisches Beispiel dafür, wie traditionelle Stadtstrukturen mit modernen Lösungen kombiniert werden können. Bei den beiden Neubauprojekten der GESOBAU in der Pankower Mühlenstraße 24 a/b und der Langhansstraße 28, Ecke Roelckestraße 9 wurde das bereits realisiert. Sie sind Teil von „Urban Living – Neues Wohnen in Berlin“ – ein Vorhaben des Berliner Senats. In Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurden dabei neue Formen für das Wohnen in der Stadt entworfen, um die Bereiche Arbeiten, Wohnen und Leben unter einem Dach miteinander zu verbinden.

Christian Wilkens: Im Kern geht es um zukunftsorientierte Konzepte für das urbane Wohnen, das Prinzip der kurzen Wege innerhalb der Quartiere, offene Strukturen, die auf gemeinschaftlichen Zusammenhalt und gute Verständigung innerhalb der Nachbarschaft setzen und eine ebenso intelligente wie nachhaltige Flächennutzung. In Deutschlands Großstädten und Metropolregionen steigen die Bevölkerungszahlen seit Jahren. Gute wirtschaftliche Bedingungen und eine hohe Lebensqualität ziehen immer mehr Menschen in die Städte. Aus der damit verbundenen gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum ist der Trend des „Urban Living“ entstanden. Unsere Neubauprojekte ermöglichen den Menschen ein modernes und komfortables städtisches Leben. Das schließt alternative und gut vernetzte attraktive Mobilitätsangebote mit ein, damit unsere Mieter*innen umweltfreundlich unterwegs sein können – auch ohne eigenes Auto. Auch das haben wir im „Urban Living“-Projekt in der Mühlenstraße berücksichtigt: In unmittelbarer Nähe zur Hauseingangstür befindet sich ein stationäres Carsharing-Angebot für die Mieter*innen.

„Im Zuge der Digitalisierung verschmelzen Lebens- und Arbeitswelt zunehmend. Die GESOBAU reagiert auf diese Entwicklung und integriert in einige ihrer Neubauprojekte sogenannte Coworking Spaces. Das sind zeitlich flexibel mietbare, voll ausgestattete Arbeitsplätze.“ Jörg Franzen

Jörg Franzen: Damit die Wohn-, Lebens- und eben auch Arbeitsräume zukünftigen Entwicklungen standhalten, prüft die GESOBAU laufend, welche Trends sich in unserer Architektur und bei der Gestaltung unserer Quartiere umsetzen lassen. Wir haben beispielsweise auch die Notwendigkeit von Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nähe der eigenen Wohnung erkannt. Denn aufgrund der zunehmenden Digitalisierung verschmelzen Lebens- und Arbeitswelt mehr und mehr. Die GESOBAU reagiert auf diese Entwicklung und integriert in einige ihrer Neubauprojekte sogenannte Coworking Spaces. So befindet sich in der Langhansstraße unser erster GESOWORX-Standort – ein Pilotprojekt in Kooperation mit der cowork AG, bei dem in ausgewählten Neubauten Coworking-Bereiche integriert werden. Das sind zeitlich flexibel mietbare, voll ausgestattete Arbeitsplätze in unmittelbarer Nähe zum eigenen Zuhause. In der Mühlenstraße haben wir 2023 einen weiteren GESOWORX-Standort eröffnet – mit einem gemeinschaftlichen Coworking Space im Erdgeschoss sowie je einem Büroraum auf vier weiteren Etagen. Damit haben Mieter*innen und Anwohner*innen die Möglichkeit, auch ohne Pendelwege zu ihrem Arbeitsplatz zu gelangen.

Christian Wilkens: Es geht in der Mühlenstraße aber auch um Partizipationsprojekte, die soziale Interaktion und die Gemeinschaftsbildung fördern und sich auf den Zusammenhalt und die Zusammenarbeit seiner Bewohner*innen stützen. Dazu zählen unter anderem gemeinschaftlich genutzte Räume. In Vorbereitung darauf wur-

den im Frühjahr 2023 mit den Bewohner*innen zwei Workshop-Tage durchgeführt, an denen sie bei der geplanten Ausstattung und Nutzung für ihren großzügigen Gemeinschaftsraum mitwirken konnten.

Wir haben auch einen „Urban Gardening“-Bereich im Innenhof der Wohnanlage geschaffen, bei dem Mieter*innen gemeinsam eigenes Gemüse ziehen können. Auf den Punkt gebracht heißt das: individuell wohnen und gemeinschaftlich leben in einer gut vernetzten, lebendigen Nachbarschaft.

Berlin bleibt attraktiver Wohnort für seine Bewohner*innen und gleichzeitig Anziehungspunkt für Menschen aus Deutschland, Europa und der ganzen Welt. Damit das Wohnen in der Stadt bezahlbar und attraktiv bleibt, bauen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften weiter mit Hochdruck gegen den angespannten Wohnungsmarkt an. Was hat die GESOBAU hier im vergangenen Jahr erreicht?

Christian Wilkens: Unter den aktuellen Rahmenbedingungen ist es herausfordernd, bezahlbaren neuen Wohnraum zu schaffen. Es gibt große Hürden: die immer noch spürbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie, die Energiekrise infolge des russischen Angriffskriegs, den Klimawandel und die demografische Entwicklung. Die Folge sind Lieferengpässe bei Baumaterialien, hohe Material- sowie Bau- und Energiekosten, steigende

„Trotz vieler Herausforderungen schaffen wir den dringend benötigten Wohnraum für Berlin und haben in dieser Hinsicht auch im Geschäftsjahr 2023 einiges erreicht. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 1.086 neue Wohnungen fertiggestellt.“

Christian Wilkens

Finanzierungskosten und der Fach- und Arbeitskräftemangel. Aber auch knappes Bauland und lange Genehmigungsverfahren sorgen weiterhin für schwierige Rahmenbedingungen. Trotz dieser vielen Herausforderungen arbeiten wir mit Hochdruck daran, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für Berlin zu schaffen, und haben in dieser Hinsicht einiges erreicht. Unser Ziel ist es, den Wohnungsbestand der GESOBAU weiter zu erhöhen: Insgesamt haben wir im Jahr 2023 1.086 neue Wohnungen fertiggestellt. Für 2024 ist der Baubeginn für 446 Wohnungen geplant. Hinzu kommen der Um- und Ausbau von Bestandsgebäuden. Weitere 184 Wohnungen haben wir durch Ankäufe erworben – auch damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zu einem sozialverträglichen Berliner Mietenmarkt. Derzeit bewirtschaftet die GESOBAU einen Bestand von rund 47.500 eigenen Wohnungen.

Jörg Franzen: Gegen den angespannten Wohnungsmarkt anzubauen ist dabei nur ein Aspekt. Ein weiterer: Die GESOBAU sorgt darüber hinaus dafür, dass die Berliner*innen in lebendigen Kiezen leben können, in denen sie sich wohlfühlen. Wir schaffen gemeinsam für die Menschen ein modernes, lebenswertes und vitales Umfeld und soziale Quartiere, die gleichzeitig gute Nachbarschaften fördern. Die nachhaltige Quartiersentwicklung in den eigenen Beständen liegt uns neben dem Bau neuer Wohnungen besonders am Herzen. In den Quartieren findet das alltägliche Leben unserer Mieter*innen statt. Darum

engagieren wir uns über die reine Vermietung von Wohnungen hinaus. So haben wir im Jahr 2023 verschiedene Kooperationspartner in unseren Wohngebieten mit insgesamt mehr als 100.000 Euro unterstützt – zum Beispiel als Finanzierungshilfe für verschiedene Sport-, Bildungs- oder Beratungsangebote, die den Menschen in unseren Kiezen zugutekommen.

Neben dem Wohnungsneubau liegt der größte Handlungsbedarf in den kommenden Jahren auch in der klimagerechten Modernisierung der Wohnungsbestände. Welche nachhaltigen Wege geht die GESOBAU als wichtiger Partner Berlins in der Bestands- und Neubautwicklung?

Christian Wilkens: Wir haben hohe Summen investiert und viele Wohnungen in den Quartieren neu gebaut, gleichzeitig aber auch unseren Wohnungsbestand weiter modernisiert und so die CO₂-Emissionen deutlich reduziert.

Jörg Franzen: Eines unserer wichtigsten Ziele ist es, deutlich vor dem Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Dazu haben wir eine eigene Klimastrategie erarbeitet, die kontinuierlich fortgeschrieben und an aktuelle Rahmenbedingungen angepasst wird. Sie hilft uns, einzelne Maßnahmen zu priorisieren und Ressourcen hierfür zu mobilisieren. Bei diesen Maßnahmen

konzentrieren wir uns auf eine CO₂-neutrale Energieversorgung, klimaschonendere Heizungssysteme und energetische Modernisierungsmaßnahmen. Konkret bedeutet das unter anderem, dass wir Bestandsgebäude und Neubauten verstärkt mit Solaranlagen belegen und mehr Gebäude an Fernwärme anschließen. Letztere wird mittelfristig durch regenerative Energiequellen klimaneutral sein, weshalb hier unser Fokus liegt. Insgesamt werden bereits 35.769 unserer Wohnungen mit Fernwärme beheizt und damit etwa 75 Prozent unseres Bestandes. Allein im Berichtszeitraum kamen rund 1.280 Wohnungen dazu. Wo ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich ist, wird der Einsatz von Wärmepumpen geprüft.

Birgit Benz: Der Bestand der GESOBAU ist bereits zum Teil klimaneutral. Dies betrifft vor allem die größte Niedrigenergiesiedlung Deutschlands im Märkischen Viertel mit 15.000 Wohneinheiten. Jetzt wird der restliche Gebäudebestand in den kommenden Jahren sukzessive energetisch modernisiert. Insgesamt ist geplant, in den nächsten Jahren 85 Wohnhausgruppen energetisch zu ertüchtigen. Das betrifft insbesondere den Umbau der Gas-, Kohle- und Öl-Heizungsanlagen. Aber auch neue Fenster und Fassadendämmungen bei Modernisierungen sind ein wichtiger Hebel.

Christian Wilkens: Weitere Beispiele für unsere nachhaltigen Wege in der Bestands- und Neubautwicklung befinden sich in der Wolfshagener Straße 106–114 und im Stiftsweg 4–43. Mit dem komplexen Bauvorhaben schafft die GESOBAU im

beliebten Wohnbezirk Pankow 193 neue Mietwohnungen, gleichzeitig werden 401 Bestandswohnungen modernisiert. Bei der Modernisierung unseres Bestands prüfen wir immer, ob es möglich ist, in die Höhe zu bauen und neuen Wohnraum durch Dachaufstockung zu gewinnen. Durch die bauliche Ergänzung im Stiftsweg und der Wolfshagener Straße entstehen 71 neue Dachgeschosswohnungen in zukunftsfähiger Holzhybridbauweise sowie 122 zusätzliche Mietwohnungen verteilt auf neun Neubauten.

Jörg Franzen: Unser Ziel, einen für Mensch und Umwelt gleichermaßen wertvollen Lebensraum zu schaffen, behalten wir immer im Blick. So senken wir kontinuierlich unseren Ressourcen- und Energieverbrauch. Zudem setzen wir verstärkt auf erneuerbare Energie und schaffen dort Ausgleich, wo wir in die Umwelt eingreifen. All das zeigt, wie der klimagerechte Umbau der Stadt, der Bau von neuem Wohnraum und lebenswerten Quartieren mit guter Anbindung und kurzen Wegen gelingt. Wir setzen auf innovative und nachhaltige Lösungen, um nicht nur den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden, sondern auch einen wichtigen langfristigen Beitrag zu leisten.

„Der Bestand der GESOBAU ist bereits zum Teil klimaneutral. Jetzt wird der restliche Gebäudebestand in den kommenden Jahren sukzessive energetisch modernisiert. Das betrifft insbesondere den Umbau der Gas-, Kohle- und Öl-Heizungsanlagen.“ Birgit Benz

URBAN LIVING BERLIN

Die perfekte Verbindung von innovativem Wohnen, Leben und Arbeiten

Großstädte wie Berlin stehen aufgrund des Bevölkerungswachstums und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum vor großen Herausforderungen. Gleichzeitig verändern sich die Ansprüche an ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn-, Lebens- und Arbeitsräumen. Moderne Konzepte, die den neuen Anforderungen gerecht werden, gewinnen durch das Zusammenwachsen dieser Bereiche zunehmend an Bedeutung. Der in diesem Bericht vorgestellte GESOBAU-Neubau in Pankow entstand im Rahmen von „Urban Living – Neues Wohnen in Berlin“. Dahinter verbirgt sich ein ebenso innovatives wie zukunftsweisendes Projekt des Berliner Senats und der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, bei dem neue Formen des städtischen Wohnens und Zusammenlebens gesucht worden waren.



Lebensräume der Zukunft



Auf dem Grundstück in der Mühlenstraße 24 a/b im Berliner Bezirk Pankow hat die GESOBAU zwischen Frühjahr 2021 und Anfang 2023 ein neues Wohngebäude mit einer Wohnfläche von 6.713 Quadratmetern errichtet. Es bietet 106 Wohneinheiten, die aus 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen in verschiedenen Größen mit 45 bis 103 Quadratmetern bestehen.

Im Rahmen eines modernen „Urban Living“-Konzepts gibt es interessante Möglichkeiten zur Nutzung von Gemeinschaftsflächen und Coworking-Bereichen. Hier werden nicht nur das Zusammenleben und Arbeiten unter einem Dach, sondern auch der Zusammenhalt und die gute Verständigung innerhalb der bunt gemischten Mieterschaft unterstützt. Der Neubau der GESOBAU gibt Menschen aller Generationen ein Zuhause, auch für diejenigen mit kleinerem oder mittlerem Einkommen. Die Hälfte der Wohnungen ist gefördert und wird zu einer Nettokaltmiete ab 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet. Bei den frei finanzierten Wohnungen liegt die durchschnittliche Miete unter dem Marktniveau für Neubauwohnungen.



Der Neubau im Überblick



Das Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von 5.219 Quadratmetern und besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen. Der östliche Teil des Gebäudes erstreckt sich über vier Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss. Der westliche Teil des Gebäudes besteht aus vier Seitenflügeln mit je fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die Wohnungen im östlichen Teil des Gebäudes verfügen über Loggien, während die Wohnungen im Westen Balkone und im Erdgeschoss teilweise Terrassen haben. 23 Wohnungen sind barrierefrei.



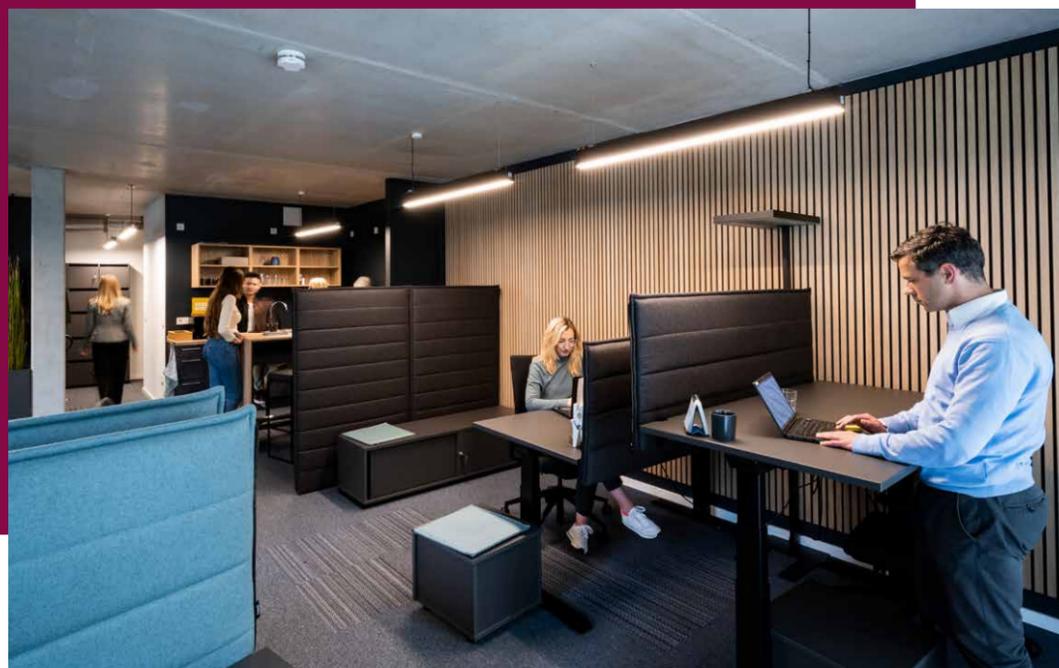
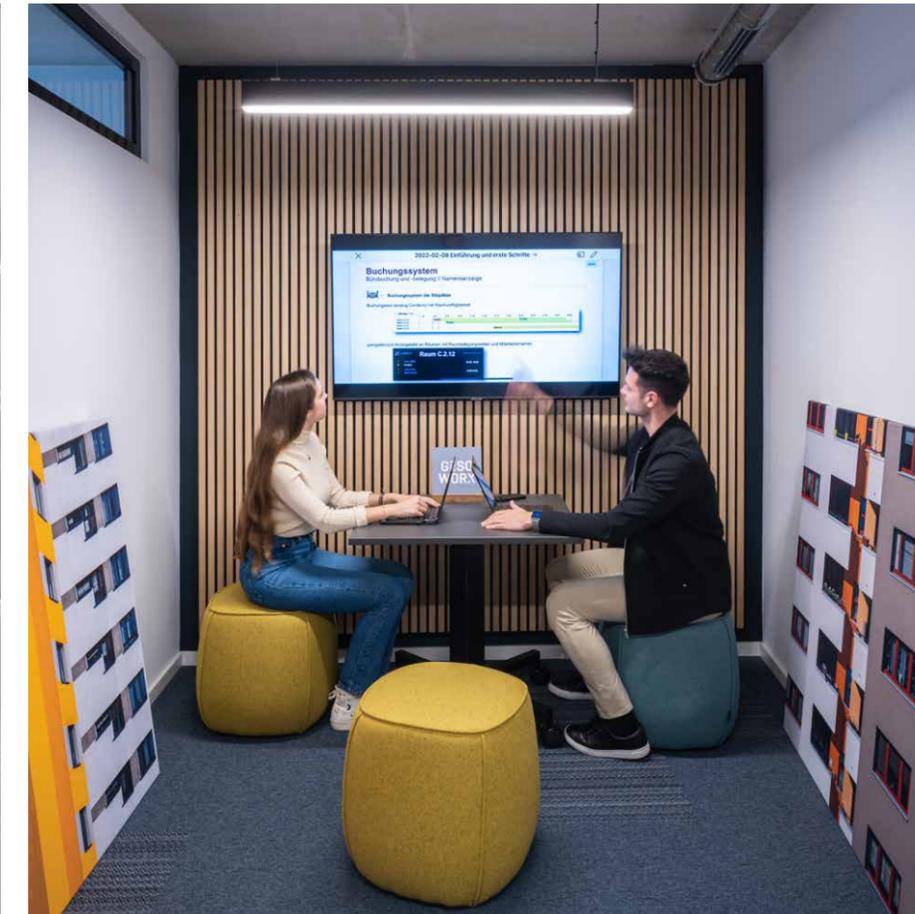


CO-WORKING

Flexibel arbeiten

Innovativ und zukunftsorientiert

Mit dem „Urban Living“-Projekt in der Pankower Mühlenstraße 24 a/b können die Mieter*innen auf Wunsch schnell und bequem zu ihrem Arbeitsplatz gelangen. Das Wohnhaus bietet auf vier Etagen mietbare voll ausgestattete Büros für jeweils zwei Personen. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Coworking Space mit fünf Arbeitsplätzen sowie einem Projekt- und Besprechungsraum. Es ist äußerst praktisch, ein modernes Büro mit Highspeed-Internet direkt neben der Wohnung zu haben.



Symbiose aus Wohnen und Arbeiten

Der moderne Neubau in der Mühlenstraße ist einer von zwei Standorten, an denen die GESOBAU zeitlich flexibel mietbare Arbeitsplätze mit modernster Ausstattung anbietet. Unter dem Label GESOWORX kooperieren wir mit der cowork AG aus Aachen, einem Unternehmen, das sich seit 2011 auf die Entwicklung und den Betrieb von Coworking Spaces in ganz Deutschland spezialisiert hat. Die GESOBAU berücksichtigt die sich wandelnden Bedürfnisse ihrer Mieter*innen hinsichtlich des Wohnens und Arbeitens. Gleichzeitig reagieren wir auf die sich ändernden Rahmenbedingungen und Anforderungen der Arbeitswelt. Der Trend geht weg vom statischen, hin zum flexiblen Arbeitsplatz. Coworking Spaces ermöglichen eine komfortable Buchung von Arbeitsplätzen. Durch die unmittelbare Nähe des Arbeitsplatzes zum eigenen Wohnort entfallen zeitraubende Fahrtwege. GESOWORX ist nicht nur eine intelligente Lösung, sondern auch ein wichtiger Beitrag für eine ressourcenschonendere Lebensqualität.

Der Neubau ist darüber hinaus gleich in mehrfacher Hinsicht ein gelungenes Beispiel für nachhaltiges Bauen und Wohnen. So wurden unter anderem effiziente Energie- und Klimastandards umgesetzt sowie eine Teilfassaden- und Dachbegrünung.

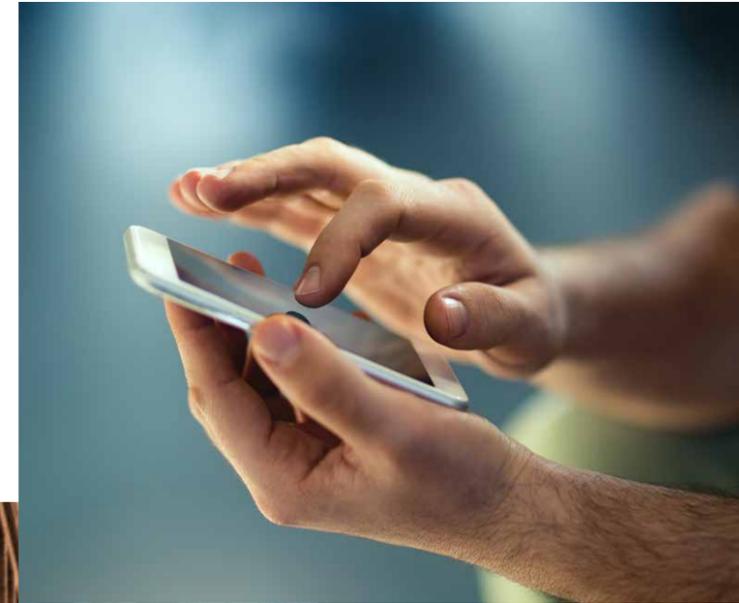
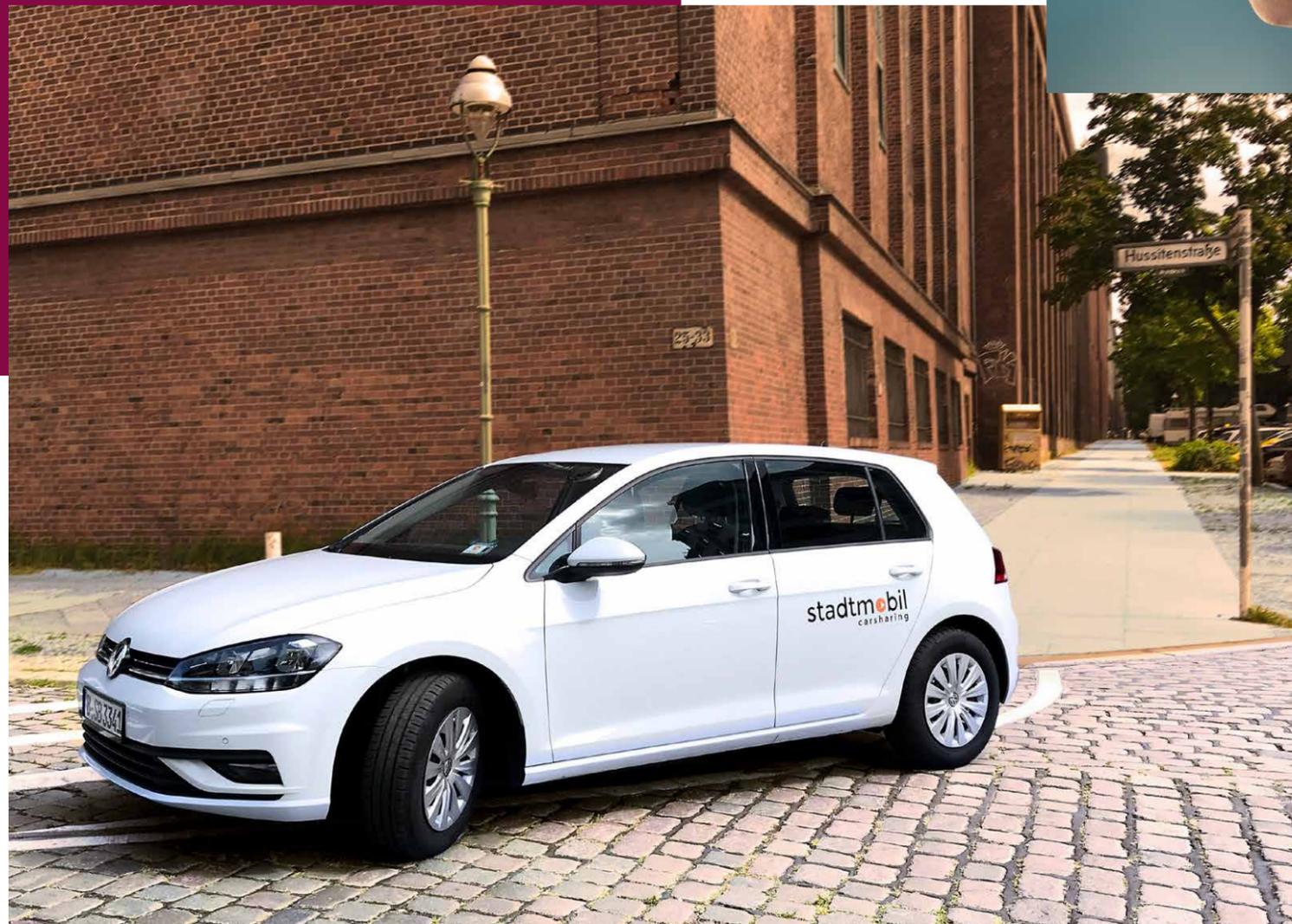


SHARING
MOBILITY

Nachhaltig unterwegs

Sharing-Angebote als Alternative zum eigenen Pkw

➤ In unmittelbarer Nähe zur Hauseingangstür des Pankower Neubaus gibt es ein stationäres Carsharing-Angebot. Den Mieter*innen stehen zwei Pkw zur flexiblen Buchung zur Verfügung.



Nachhaltige Mobilität für ein lebenswertes Umfeld

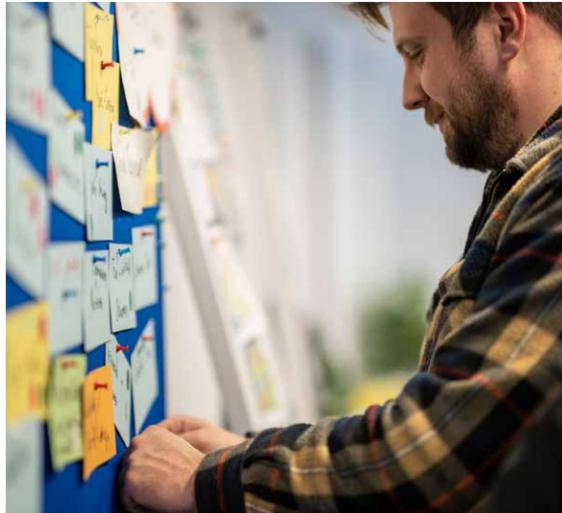
➤ In der Mühlenstraße kooperieren wir mit dem Carsharing-Unternehmen Stadtmobil Berlin. Die Autos können bequem online, über die Smartphone-App oder per Telefon reserviert werden. So haben unsere Mieter*innen jederzeit die Möglichkeit, spontan oder geplant auf ein Auto zuzugreifen, wenn sie es benötigen. Damit bieten wir ihnen eine bedarfs- und nutzungsorientierte Mobilitätslösung. Diese Maßnahme soll das Leben der Nutzer*innen erleichtern und gleichzeitig die Umweltbelastung reduzieren. Durch das Sharing wird ein nachhaltiger Zugang zur klimafreundlichen Mobilität ermöglicht – jederzeit und rund um die Uhr.

Wo die Möglichkeit besteht, entwickeln wir auch für andere Neubau- und Bestandsobjekte standortspezifische Mobilitätskonzepte und setzen diese erfolgreich im Rahmen unserer eigenen GESOBAU-Mobilitätsstrategie um. Der verbindende Gedanke ist folgender: Die Wege, die Menschen zurücklegen, beginnen und enden an ihrer Wohnungstür. Daher haben wir durch unsere Quartiersplanungen und entsprechende Angebote großen Einfluss darauf, wie klimaschonend unsere Mieter*innen unterwegs sein können.



MITGESTALTEN

Gemeinsam entscheiden



Individuell wohnen und nachbarschaftlich leben



Bei der Quartiersentwicklung werden Mieter*innen und Nachbarschaft aktiv von der GESOBAU miteinbezogen. Dies geschieht durch Partizipationsverfahren, Mitbestimmung in Mieterbeiräten oder im Mieterrat. Die Vielfalt an individuellen Perspektiven sowie der gegenseitige Meinungs- und Erfahrungsaustausch bereichern Entwicklungen, Prozesse und Projekte. Die Identifikation mit dem Wohnumfeld wird gestärkt, die Lebensqualität erhöht und das nachbarschaftliche Miteinander gefördert.

Viel Raum für Gemeinschaft



Herzstück der neuen Wohnanlage in der Pankower Mühlenstraße ist ein rund 93 Quadratmeter großer Gemeinschaftsbereich. Hier finden spontane Begegnungen innerhalb der Hausgemeinschaft ebenso statt wie geplante Treffen. Die großzügige Kommunikationsfläche dient allen Bewohner*innen für den gegenseitigen Austausch und gemeinsame Aktivitäten.

Spiel, Spaß, Bewegung oder Entspannung? Der Gemeinschaftsraum bietet viele Möglichkeiten. Naturgemäß sind die Interessen, Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner*innen ebenso vielfältig wie unterschiedlich. Deshalb wurde zusammen mit den Mieter*innen ein Konzept für den Raum erarbeitet, über dessen jeweilige Nutzung sie selbst entscheiden und daran mitwirken. Im Frühjahr 2023 fanden zwei Workshop-Tage unter aktiver Beteiligung der Bewohner*innen statt, um gemeinsam verschiedene Ideen für die zukünftige Nutzung, Ausstattung und Gestaltung ihres Gemeinschaftsraums zu entwickeln. Yoga und andere Sportangebote standen dabei ganz oben auf der Liste, aber auch Spielflächen für Kinder und die Möglichkeit, Bücher und Spiele zu tauschen.





URBAN
GARDENING

Zusammen gärtnern



Urban Gardening – hier wächst auch das Miteinander

Das „Urban Living“-Konzept wird durch einen Gemeinschaftsgarten im hinteren Bereich des Gebäudes in der Mühlenstraße abgerundet. Hier können Hobbygärtner*innen ihr eigenes Gemüse anbauen. Die GESOBAU hat im Frühjahr 2023 in Zusammenarbeit mit der AckerCompany GmbH, die auf Gemüseanbau in Nachbarschaften und im gewerblichen Umfeld spezialisiert ist, das Urban Gardening-Projekt gestartet. Interessierte Mieter*innen bewirtschaften nun zwei Hochbeete. Die Gemüsebeete gehören neben dem von den Mieter*innen in Eigenregie gestalteten Gemeinschaftsraum zum zweiten Partizipationsprojekt in der Wohnanlage.

Zusammen gärtnern, gemeinsam ernten

Beim Urban Gardening geht es nicht nur um den Spaß an der eigenen Ernte, sondern auch darum, eine lebendige Gemeinschaft und nachbarschaftlichen Zusammenhalt zu fördern. Denn gemeinsames Gärtnern bietet eine hervorragende Gelegenheit, um sich gegenseitig kennenzulernen, auszutauschen und Nachbarschaften zu pflegen.

Verschiedene Workshops zum Thema Urban Gardening stellen sicher, dass die Hobbygärtner mit hilfreichen Wissen und praktischen Tipps zum Gemüseanbau versorgt werden. Aus diesem Grund arbeiten auch die Profis der AckerCompany an diesem Projekt mit. Die unterstützenden „Ackercoaches“ begleiten die grüne Oase seit dem Auftakt. Ziel ist es, etwas über Gärtnerei zu lernen und auszuprobieren. Zusammen mit den erfahrenen Gartenprofis haben die Mieter*innen den Plan für die Hochbeete mit einer Gesamtfläche von 30 Quadratmetern entwickelt und bauen inzwischen erfolgreich eine Vielfalt von Gemüse an. Es wachsen gesunde Pflanzen nebeneinander, die gut zusammenpassen und sich gegenseitig stärken. Dazu gehören beispielsweise Tomaten und Basilikum sowie Möhren und Zwiebeln. Auch verschiedene Salate, Mangold, Kohlrabi, Erbsen und Kräuter werden angebaut. Fast das gesamte Jahr über kann hier etwas geerntet werden. Die Gemüseanbauer organisieren die Pflege der Hochbeete selbst über eine Chatgruppe und einen Gießplan.



Unser Jahr 2023

Allgemeine Soziale Beratung

Kostenloses Angebot für GESOBAU-Mieter*innen

→ Wann?
dienstags, 10:00 bis 15:00 Uhr

→ Wo?
GESOBAU-Zentrale, Stiftsweg 1, 13187 Berlin

→ Anmeldung vorab unter
(030) 4073-1507 oder per E-Mail
an sozialberatung@gesobau.de



Januar

Die GESOBAU bietet für ihre Mieterinnen und Mieter eine wöchentliche kostenlose „Allgemeine Soziale Beratung“ an. Jeden Dienstag stehen geschulte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zwischen 12:00 und 15:00 Uhr für persönliche Beratungsgespräche zur Verfügung und informieren über Hilfsangebote.

Februar

Der Aufsichtsrat der GESOBAU hat Jörg Franzen, den Vorstandsvorsitzenden der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, für weitere fünf Jahre bestellt. Die Verlängerung des Vertrags gilt bis zum Jahr 2029. Im August wurde Christian Wilkens ebenfalls für weitere fünf Jahre als Vorstand bestellt.



März

Die GESOBAU belegt beim Wettbewerb „Beste Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg“ von Great Place To Work® den zweiten Platz in der Größenklasse von 251 bis 500 Mitarbeitenden. Prämiert wurden Unternehmen, die aus Sicht ihrer Mitarbeiter*innen besonders attraktive und förderliche Arbeitsbedingungen bieten. Insgesamt erhält die GESOBAU damit zum sechsten Mal eine Auszeichnung für Arbeitsplatzqualität und Arbeitgeberattraktivität.

Beste Arbeitgeber™
Berlin-Brandenburg

Great Place To Work®

Deutschland
2023



April

Die GESOBAU hat ihre neue Website gesobau.de online geschaltet. Das Menü ist übersichtlicher geworden, sodass Nutzer*innen schneller finden können, wonach sie suchen. Die Gewichtung der Themen ist besser erkennbar, und man kann auf einen Blick sehen, was uns wichtig ist. Auf der Website präsentiert sich die GESOBAU außerdem als attraktiver Arbeitgeber.



Mai

Die GESOBAU hat eine „Pflege@Quartier“-Musterwohnung in ihrem Seniorenwohnhaus in der Zossener Straße 152 in Marzahn-Hellersdorf eröffnet. Nun können sich Senior*innen und Angehörige vor Ort wöchentlich zu digitalen Assistenzsystemen und praktischen Alltagshilfen für die eigene Wohnung informieren und diese selbst ausprobieren. Zudem beraten Mitarbeiter*innen zum Service- und Wohnungsangebot der GESOBAU für Senior*innen.



Juli

An zwei Standorten bietet die GESOBAU ab sofort zeitlich flexibel mietbare Arbeitsplätze mit modernster Ausstattung: Unter dem Label GESOWORX kooperieren wir mit dem Aachener Unternehmen cowork AG, das sich seit 2011 auf die Entwicklung und den Betrieb von Coworking Spaces in ganz Deutschland spezialisiert hat. Die Coworking Spaces befinden sich in der Weißenseer Langhansstraße sowie in der Pankower Mühlenstraße in zwei Neubauprojekten der GESOBAU.

Juni

Großartige Konzerte und Vorführungen, kreative Mitmachangebote und Workshops, Kunsthandwerk zum Mitnehmen sowie viel Spaß und leckeres Essen: Am 10. und 11. Juni 2023 fand das 22. Kunstfest Pankow der GESOBAU im Schlosspark Schönhausen statt.



August

Der GESOcampus, ein neu errichtetes Studierendenwohnhaus der GESOBAU im Ortsteil Hellersdorf, umfasst insgesamt 40 Mietwohnungen für 84 Student*innen. Die Einzimmerwohnungen und Wohngemeinschaften verfügen alle über eine Einbauküche und können ab monatlich 480 Euro warm angemietet werden – inklusive schnellem Internet, TV und Mieterstrom sowie der Nutzung attraktiver Gemeinschaftsbereiche.



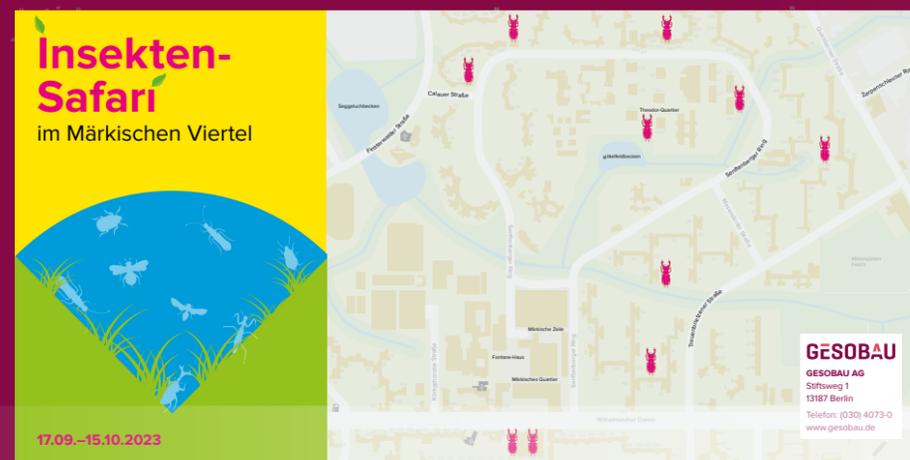
September

Die GESOBAU hat den Wohnungsneubau in ihrem bisher größten zusammenhängenden Neubauprojekt nach insgesamt nur rund dreieinhalb Jahren Bauzeit erfolgreich fertiggestellt. Mit einem Begrüßungsfest im Beisein von Nadja Zivkovic, Bezirksbürgermeisterin von Marzahn-Hellersdorf, haben wir die Mieter*innen der rund 1.500 Wohnungen an einem Wochenende im September ganz offiziell begrüßt.

Impulse 23

November

„Impulse 2023 – Der Karrieretag bei der GESOBAU“ – unter dieser Überschrift veranstaltete die GESOBAU am 16. November 2023 in ihrer Unternehmenszentrale ihren ersten offenen Karrieretag. Vor Ort hatten Besucher*innen die Möglichkeit, sich über die verschiedenen Karriereemöglichkeiten bei der GESOBAU zu informieren.



Oktober

Im Herbst 2023 lud das Märkische Viertel Kinder und Erwachsene zu einer dreidimensionalen Erlebnisreise ein. Die Ausstellung mit Rieseninsekten in Augmented Reality bot fantastische Einblicke in die Welt der Insekten.



Dezember

Am 1. Dezember 2023 fand im Märkischen Viertel ein Weihnachtsgarten statt. Gemeinsam mit der dort ansässigen Evangelischen Apostel-Petrus-Gemeinde veranstaltete die GESOBAU einen Nachmittag zur Einstimmung in die Weihnachtszeit. Bei Glühwein, Punsch, Bratwurst und gebrannten Mandeln, weihnachtlicher Musik, verschiedenen Bastelangeboten und einem kleinen Basar begrüßten wir die besinnlichsten Wochen des Jahres.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

mit diesem Bericht informieren wir über unsere Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 und das Ergebnis der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses. Die uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben haben wir verantwortungsvoll und mit der gebührenden Sorgfalt wahrgenommen. Dabei haben wir den Vorstand bei der Leitung der GESOBAU beratend begleitet, seine Tätigkeit überwacht und waren in alle für die Gesellschaft und den Konzern grundlegend bedeutenden Entscheidungen unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat hat geprüft, ob der Jahres- und Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht sowie die weitere Finanzberichterstattung den geltenden Anforderungen entsprechen.

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

Sitzungen

Die Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse fanden im Jahr 2023 sowohl in Präsenz als auch virtuell per Videokonferenz statt. Im Berichtsjahr fanden vier turnusgemäße Sitzungen statt. Die Sitzungsteilnahme der Mitglieder lag im Geschäftsjahr 2023 auf sehr 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 drei 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 2023 auf diesem anspruchsvollen Wachstumspfad weiter vorangegangen. Mit der Hausbewirtschaftung war das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich. Die finanzielle Stärke und eine solide Bilanz machen es möglich, die Modernisierungs- und Wachstumsstrategie fortzusetzen und die Klimastrategie umzusetzen. Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor grundlegenden Veränderungen und Herausforderungen. Die Auswirkungen der ökologischen Transformation durch geänderte Klimaanforderungen sowie die geopolitischen Konflikte (v.a. die Energie- und Baupreissteigerungen und das höhere Zinsniveau) belasten die wirtschaftliche Lage der Unternehmen und Beschäftigten in Berlin spürbar. Die rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen werden durch das Ziel des Senats, jährlich 20.000 neue Wohnungen zu bauen, die neue Kooperationsvereinbarung und die Enteignungsdiskussion 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 in den kommenden Jahren weiterhin hohe Investitionen auch auf Basis der Klimastrategie 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 2023 folgende Themen: die Wachstumsstrategie durch Neubau und Ankauf von Wohnungen, die Klimastrategie, die umfangreiche Modernisierungstätigkeit, die Auswirkungen der neuen Kooperationsvereinbarung, die Änderung der Satzung sowie die Berichterstattung zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und den Städtischen Wohnungsbauunternehmen Berlins. Dazu gehörten auch die Auswirkungen der ökologischen Transformation/Klimapfad und der Corona-Pandemie, die Überarbeitung der Wahlordnung für den Mieterrat, der Bauplan 2024 bis 2028 sowie Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität. Darüber hinaus wurden die Verlängerung der Bestellung eines Vorstandsmitglieds, der Wirtschaftsplan 2024 und die Mittelfristplanung bis 2028, der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2023, die Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2023 und die Zielvereinbarungen des Vorstandes behandelt.

Corporate Governance und Auditierung

Der Erfolg des Unternehmens basiert nach Überzeugung des Aufsichtsrates auf guter Corporate Governance. Der Aufsichtsrat verfolgte deshalb regelmäßig die Anwendung der für das Unternehmen maßgeblichen Grundsätze des Berliner Corporate Governance Kodex und überprüfte auch die Effizienz seiner eigenen Tätigkeit. Die Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand sowie innerhalb des Aufsichtsrates wurde für respektvoll und wertschätzend sowie angemessen, sachorientiert und professionell befunden. Künftig wird die Beschlussfassung im Rahmen von Umlaufverfahren digital möglich sein. Weiterer grundsätzlicher Handlungs- und Veränderungsbedarf hat sich nicht gezeigt.

Die Aufsichtsratsmitglieder der GESOBAU sind verpflichtet, Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratungs- oder Organfunktion bei Kunden, Dienstleistern, Lieferanten, Kreditgebern des Unternehmens oder bei sonstigen Dritten entstehen können, dem Aufsichtsrat offenzulegen. Im Geschäftsjahr 2023 hat es keine Hinweise auf tatsächliche Interessenkonflikte gegeben.

Das Institut Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) bestätigte die GESOBAU Anfang des Jahres 2024 erneut die gelungene Implementierung des ICG-zertifizierten Wertemanagements in ihren Geschäftsprozessen. Im Rahmen der erneuten Auditierung wurde erstmalig auch der gesamte GESOBAU-Konzern bewertet. Die Compliance-Regelungen stellen neben einem einheitlichen Wertemaßstab auch einen normativen Handlungsrahmen für alle Mitarbeitenden sowie für den Vorstand und den Aufsichtsrat der Gesellschaft dar. Wir begrüßen die erneute Zertifizierung sehr und sehen diese als Bestätigung und Motivation zugleich, in unseren Bemühungen und unserem Engagement nicht nachzulassen.

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, der Kauf von Wohnungsbeständen, die Modernisierungsmaßnahmen, die Prüfung von Renditebetrachtungen sowie der Wirtschaftsplan 2024 und die Mittelfristplanung bis 2028. Nach dem Ausscheiden von Herrn Lars Loebner wurde Frau Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust zur neuen Vorsitzenden des Finanz- und Grundstücksausschusses und Herr Staatssekretär Stephan Machulik zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Der Personalausschuss beschäftigte sich in zwei regulären Sitzungen mit den Zielvereinbarungen für den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 sowie der Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2022 für den Vorstand und die Prokuristen.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 30. März 2023 wurde die EY GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 sowie den zusammengefassten Lagebericht mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die genannten Unterlagen und der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns haben uns rechtzeitig vorgelegen.

Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Aufsichtsratssitzung am 28. März 2024 in Gegenwart der Wirtschaftsprüfer, die über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Arbeit noch einmal berichteten und für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung standen, umfassend behandelt. In dieser Sitzung hat zudem der Vorstand den Jahres- und Konzernabschluss erläutert sowie Umfang, Schwerpunkte und Kosten der Abschlussprüfung dargestellt. Wir konnten ohne Einwände den Ergebnissen der Abschlussprüfung zustimmen und haben die vom Vorstand aufgestellten Abschlüsse gebilligt und festgestellt.

Ein Teilbetrag von 13,1 Mio. € des Jahresüberschusses wurde entsprechend der Satzung der GESOBAU AG in die „Anderen Gewinnrücklagen“ eingestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den verbleibenden Bilanzgewinn auch 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 EY GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, 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 2024 verabschiedet. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten.

Unabhängigkeitserklärung und Honorierung des Abschlussprüfers

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

Wechsel in den Organen

Im Vorstand gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen. Herr Lars Loebner ist zum 14. Juni 2023 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Es wurde Herr Stephan Machulik mit Wirkung zum 15. Juni 2023 für die restliche satzungsmäßige Dauer in den Aufsichtsrat gewählt.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeitenden sowie den Mitgliedern des Vorstandes für ihren engagierten Beitrag zu einem trotz der besonderen geopolitischen Herausforderungen und der volatilen politischen Entwicklungen sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2023. Mit den besten Wünschen für die weitere persönliche Zukunft dankt der Aufsichtsrat seinem ausgeschiedenen Vorsitzenden des Finanz- und Grundstücksausschusses Herrn Lars Loebner.

Berlin, 28. März 2024

Für den Aufsichtsrat



Birgit Benz
Vorsitzende

Gremien des Aufsichtsrates

Personalausschuss

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

Finanz- und Grundstücksausschuss

Frau Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust (Vorsitzende)
Herr Lars Loebner (bis zum 14. Mai 2023, Vorsitzender)
Herr Stephan Machulik (seit dem 21. September 2023, stellvertretender Vorsitzender)
Frau Daniela Trochowski
Herr Oliver Rohbeck
Herr Martin Tschaepe

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Geschäftstätigkeit des Konzerns

Die GESOBAU AG (GESOBAU oder die Gesellschaft) sieht ihre Kernaufgabe in der Übernahme sozialer Verantwortung sowie den Neubau, die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Als städtisches Unternehmen leistet die GESOBAU entsprechend ihrem satzungsgemäßen Auftrag einen aktiven Beitrag, um die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu bedienen. Grundlage hierfür ist u. a. die mit dem Senat abgeschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“.

Die GESOBAU hat den Fokus, einen für Mensch und Natur gleichermaßen wertvollen Lebensraum zu schaffen. Insbesondere bei den Neubauvorhaben setzt die GESOBAU auf Partizipation, um den Meinungs- und Erfahrungsaustausch durch Mitbestimmung anzubieten. Es ist der Gesellschaft ein besonderes Anliegen, das Miteinander der Menschen in den Quartieren geschlechts-, kultur- und generationsübergreifend zu gestalten.

Der Schwerpunkt der Konzerntätigkeit liegt in der Bewirtschaftung von 47.529 eigenen Wohnungen, 825 Gewerbeobjekten sowie 715 Wohnungen für Dritte.

Am 30. Juni 2023 waren 3,87 Mio. Berliner*innen mit ihrem Hauptwohnsitz in Berlin erfasst. Es besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnungen. Vor diesem Hintergrund soll in Berlin bis zum Jahr 2026 der städtische Wohnungsbestand auf 400.000 bezahlbare Wohnungen, davon rund 52.000 Wohnungen der GESOBAU, anwachsen.

Klimaschutz gehört klar zu den Schwerpunkten der Nachhaltigkeitsziele. Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind wesentliche Bestandteile der Unternehmensstrategie, denn umweltfreundliches und klimaschonendes Bauen sind wichtige Säulen für eine wesentliche Reduzierung von CO₂-Emissionen. Die aus dem mit dem Gesellschafter vereinbarten Ziel, der Einsparung von CO₂, resultierenden objektkonkreten Maßnahmen und Prämissen werden weiter kontinuierlich mit Priorität umgesetzt werden. Es wurde eine Klima- und eine Mobilitätsstrategie erarbeitet. Das primäre Ziel ist es, unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden. Dafür werden die bisherigen fossilen Heizsysteme auf erneuerbare Energien und klimaschonendere Heizungssysteme umgestellt. Dort, wo es durchführbar ist, werden die Gebäude ans Fernwärmenetz angeschlossen. Falls das nicht möglich ist, sollen Wärmepumpen eingebaut werden. Die Klimastrategie wird kontinuierlich fortgeschrieben und an aktuelle Rahmenbedingungen angepasst.

Seit 2012 wendet das Unternehmen den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) an. Die GESOBAU hat ihre Nachhaltigkeitsstrategie in Anlehnung an die ESG-Kriterien (Environment, Social und Governance) ausgerichtet.

Die Digitalisierung hat bei der GESOBAU eine lange Tradition. Grundlage ist die Digitalisierungsstrategie, bei der auf Basis aktueller und zukünftiger gesellschaftlicher, wirtschaftlicher, politischer und technologischer Trends sowie Einflussfaktoren vier Handlungsfelder formuliert wurden: „Intelligente Gebäude & Wohnanlagen“, „Individualisiertes Wohnen“, „Betriebliche Optimierung & Ausrichtung“ und „Neue Kundenansprache“. Für jedes Handlungsfeld wurden Projekte und Maßnahmen definiert, die entsprechend ihrer Priorität kurz-, mittel- oder langfristig umgesetzt werden sollen. Alle Digitalisierungsvorhaben der GESOBAU müssen ein Einnahmepotenzial, ein Einsparpotenzial und/oder einen immateriellen Mehrwert (z. B. Prozessvorteile oder erhöhte Kundenbindung) aufweisen. Die Digitalisierung bietet die Chance, noch mehr Prozesse transparenter und effizienter zu gestalten. Das ist erklärtes Ziel im Unternehmen, denn es geht darum, Prozesse sinnvoll kosten- und zeitsparend digital zu gestalten und eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.

1.2. Rechtliche Konzernstruktur

Der GESOBAU-Konzern umfasst zum 31. Dezember 2023 die folgenden konsolidierten Gesellschaften:

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

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

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

1.3. Steuerungssystem

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

1.4. Portfoliosteuerung: Wohnungsneubau, Ankäufe, Modernisierung

Die GESOBAU setzt bei den Investitionen in den Immobilienbestand auf wirtschaftliche Tragfähigkeit und Nachhaltigkeit. Neubau, Nachverdichtungen sowie der Um- und Ausbau von Bestandsgebäuden stehen im Fokus der Entwicklung und des Wachstums. Dabei werden die gesellschaftlichen Entwicklungen und Anforderungen unterschiedlichster Gruppen mit dem Anspruch ökologischer Standards zum Schutz von Klima und Umwelt berücksichtigt. Lange Genehmigungsverfahren und die neuen Entwicklungen seit Beginn des Ukrainekrieges wie Lieferengpässe, steigende Material- und Energiekosten sowie höhere Zinsen stellen die GESOBAU vor ständig neue Herausforderungen.

Die GESOBAU stellt mit ihrer Neubauoffensive qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Im Jahr 2023 konnte die Gesellschaft 1.086 (Vorjahr: 1.150) neu errichtete Wohnungen in den Bestand übernehmen. Darüber hinaus wurde durch den Ankauf von Immobilien der Bestand um weitere 184 Wohnungen (Vorjahr: 24) erhöht. Für 2024 ist der Baubeginn von 446 Wohnungen geplant. Hierbei stehen nicht nur Quantität, sondern zugleich eine anspruchsvolle Architektur kombiniert mit interessantem Städtebau im Fokus. Die Partizipation von Bürgern und Bürgerinnen wird dabei stets berücksichtigt.

Fertiggestellte Neubaumaßnahmen im Jahr 2023

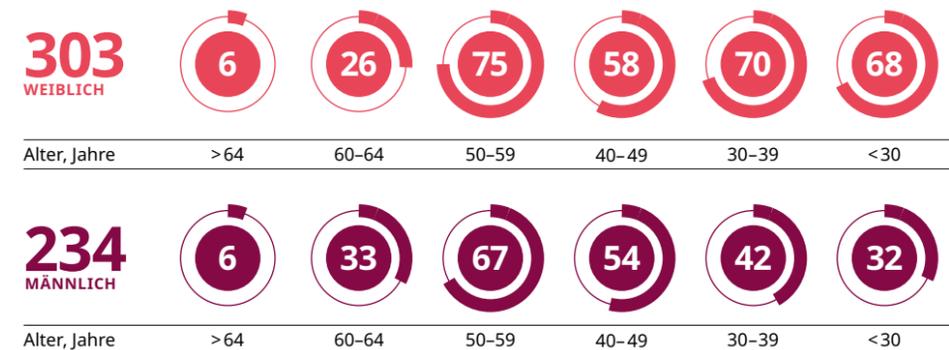
	Anzahl der Wohnungen
Elfriede-Brüning-Straße 2-12, Ingeborg-Feustel-Straße 1-11 u.a.	408
Mühlenstraße 24A, 24B	106
Stiftsweg 11-31 ungerade und 36, 38	97
Armenische Straße 8A, 8B	95
Kastanienallee 51	84
Wilhelmsruher Damm 142	66
Grüntaler Straße 50A, 50B (projektierter Neubauankauf)	62
Klothildestraße 10C, 10D, 11, 11A	40
Langhansstraße 28, Roelckestraße 9, 9A	37
Uhlandstraße 70	24
Weitere Neubauten bis 20 Wohnungen	39
Dachgeschossausbauten	28
Summe	1.086

Bei Neubauprojekten werden regelmäßig Neubaufördermittel des Landes Berlins eingesetzt.

1.5. Mitarbeitende

Die GESOBAU-Gesellschaften beschäftigten zum Bilanzstichtag 537 Mitarbeitende inklusive Aushilfen sowie Praktikant*innen (Vorjahr: 498). Der Anteil der Frauen lag bei 56,4 %; der Anteil der Schwerbehinderten bei 4,1 %. Mit einer Auszubildendenquote von 8,2 % investiert der Konzern zielgerichtet in den Nachwuchs. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei 10,5 Jahren. Es werden vielfältige Maßnahmen ergriffen, um allen Mitarbeitenden attraktive und sichere Arbeitsplätze anzubieten. Die Gesundheitsförderung, die Aus- und Weiterbildung, die Gleichbehandlung sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie stehen dabei im Vordergrund. Mit Ideen, Know-how und den vielfältigen Talenten tragen alle Mitarbeitende zum Erfolg der GESOBAU bei.

ANZAHL MITARBEITENDE NACH ALTER ZUM BILANZSTICHTAG



Am Jahresende 2023 waren 44 Auszubildende und Studierende an Berufsakademien bei der GESOBAU beschäftigt. Ein strategischer Dreiklang aus einem Ausbildungsteam, einer zeitgemäßen technischen Ausstattung und hochmotivierten Mentor*innen stehen den Schulabgänger*innen und Studierenden von Anfang an zur Seite und bilden das Gerüst der fachlichen Grundlagenvermittlung. Ergänzt wird das Ausbildungsprogramm durch ein umfangreiches Paket an Schulungen für Kommunikationssoftware, internen Seminaren und dezidierten Prüfungsvorbereitungen sowie ein etabliertes Mentoring- und Azubi-Pat*innen-Programm. Darüber hinaus werden die Auszubildenden und Studierenden bei der GESOBAU in abteilungsübergreifende Projekte, die Ausschüsse für Digitalisierung und Innovationsmanagement und in Projekte der GESOBAU-Stiftung eingebunden und lernen so, nicht nur eigenverantwortlich zu arbeiten, sondern auch Arbeitsprozesse selbstständig zu organisieren und zu leiten.

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

Angaben zur Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat

Das LGG sieht eine geschlechtsparitätische Besetzung des Aufsichtsrates vor. Der Aufsichtsrat der GESOBAU setzt sich gemäß § 11 der Satzung der GESOBAU aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern, davon ein Mitglied gemäß Wohnraumversorgungsgesetz, und drei von den Arbeitnehmer*innen entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern zusammen. Der Aufsichtsrat der GESOBAU bestand im Jahr 2023 aus sechs Frauen und drei Männern, der Frauenanteil lag damit bei 66,7 %.

Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil in Leitungspositionen

Der Aufsichtsrat der GESOBAU hat am 10. Oktober 2022 das Zielbild 2023 der GESOBAU zur Kenntnis genommen. Neben anderen Zielen wird für das Jahr 2023 eine Zielmarke für den Frauenanteil in Leitungspositionen von 50 % festgelegt; wobei hierfür die vorstehenden Regelungen des LGG zu beachten sind. Insofern gilt unter Anwendung des LGG für jede Führungsebene ein anzustrebender Zielwert von 50 %.

Der Anteil von Frauen in Bezug auf die vorgenannten Leitungspositionen lag 2023 bei 46,5 %.

In Bezug auf die entsprechenden Leitungsebenen ergibt sich folgendes Bild:

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

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

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

Der Personalaufwand im Konzern lag unter Berücksichtigung tariflicher Lohn- und Gehaltsanpassungen im Geschäftsjahr 2023 bei 32,9 Mio. €.

1.6. Nachhaltigkeit

Die GESOBAU versteht Nachhaltigkeit als ein Wertekonzept und Leitbild seit dem Jahr 2011. Die Gesellschaft will einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung leisten – innerhalb des Kerngeschäfts, aber auch innerhalb der GESOBAU selbst. Deshalb ist und bleibt Nachhaltigkeit ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und -kultur. Bei der Nachhaltigkeitsarbeit wird dafür Sorge getragen, dass verpflichtende Gesetze und Vereinbarungen eingehalten werden. Darüber hinaus wird sich an Rahmenwerken orientiert, die zwar nicht verpflichtend sind, die aber als Leitlinien für das Nachhaltigkeitsengagement verstanden und einbezogen werden. Als kommunales Unternehmen wird daran gearbeitet, neue Wege zu gehen und damit zu einer Wirtschaftsweise beizutragen, die die Lebensgrundlage des Menschen und aller anderen Lebewesen erhält und auch nachfolgenden Generationen ein gutes Leben ermöglicht.

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 Mitarbeitenden gerecht zu werden und welche Fortschritte in diesen Handlungsfeldern zu verzeichnen sind. Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmensführung und wird von allen Mitarbeitenden nach innen und außen gelebt, denn indem wir nachhaltig wirtschaften, werden wir resilienter gegenüber globalen Risiken wie der Erderwärmung.

1.7. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng und vertrauensvoll im Interesse des Unternehmens zusammen. Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern; der Aufsichtsrat aus neun, von denen drei von den Mitarbeitenden 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. Im Berichtsjahr fanden vier turnusgemäße Sitzungen statt.

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

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

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

1.8. Wechsel in den Organen

Im Vorstand gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen.

Zum 15. Juni 2023 fand ein Wechsel eines Aufsichtsratsmitgliedes statt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2023 weiterhin geprägt von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie von den Unsicherheiten aus dem neu aufgeflammtten Nahostkonflikt. Die hohe Inflation führte zu einer Konsumzurückhaltung der Verbraucher und ließ die Europäische Zentralbank die Leitzinsen kräftig anheben. Nachdem die Inflationsrate in Deutschland im Oktober 2022 einen Rekordwert von 10,4 % verzeichnete, ist der Verbraucherpreisindex auf 3,7 % im Dezember 2023 gesunken. Im Jahresdurchschnitt 2023 betrug die Jahresteuerrate bei den Verbraucherpreisen laut Statistischem Bundesamt 5,9 %. Nach dem enormen Energiepreisanstieg im Jahr 2022 (+29,7 %¹), verteuerten sich die Energieprodukte im Jahr 2023 um 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. Die Preise für Haushaltsenergie erhöhten sich im Jahr 2023 durchschnittlich um 14,0 %. Während vor allem Erdgas (+14,7 %) und Strom (+12,7 %) teurer wurden, verbilligte sich leichtes Heizöl im Jahresdurchschnitt 2023 deutlich (-22,2 %).

Durch die anhaltend schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland laut Prognose des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die nach wie vor hohen Preise und die ungünstigen Finanzierungsbedingungen durch gestiegene Zinsen dämpften die Konjunktur.

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, ist das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, im Jahr 2023 preisbereinigt gesunken (-0,4 %). Im Baugewerbe wirkten sich neben den anhaltend hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel vor allem die zunehmend ungünstigeren Finanzierungsbedingungen bremsend aus. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt einen geringen Anstieg von 0,2 %.

Im Einzelhandel wurden nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes real (preisbereinigt) 3,1 % weniger Umsätze erwirtschaftet als im Vorjahr. Die Differenz zwischen den nominalen und realen Ergebnissen spiegelt das gestiegene Preisniveau im Einzelhandel wider. Die Auswirkungen des höheren Preisniveaus zeigten sich besonders im Einzelhandel mit Lebensmitteln.

Die Preissteigerungen im Baubereich halten weiter an. So lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) im November 2023 laut Statistischem Bundesamt deutschlandweit im Durchschnitt um 4,3 % über denen vom November 2022.

¹Korrektur der Inflationsrate 2022 durch Anpassung der Berechnungsgrundlage durch das Statistische Bundesamt (Anpassung Basisjahr)

Im November 2023 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 46,1 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Im November 2023 blieb die Zahl der Erwerbstätigen saisonbereinigt auf dem Niveau des Vorjahresmonats.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist gestiegen und lag im Dezember 2023 bei 5,7 % und damit 0,3 %-Punkte über dem Vorjahreswert (5,4 %). Der Arbeitsmarkt wurde auch im Jahr 2023 durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt, die Inanspruchnahme hat aber im Vergleich zu den Vorjahren deutlich abgenommen. In Berlin betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2023 9,2 % und lag damit 0,6 %-Punkte über dem Vorjahresmonat.

Die weiterhin wachsende Bevölkerung vor allem in den Großstädten hat in den vergangenen Jahren den Druck auf den deutschen Wohnungsmarkt stetig erhöht. Immobilienunternehmen, Politik und Bauverwaltungen versuchen, der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in Ballungsräumen Rechnung zu tragen. Dennoch ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in Deutschland von Januar bis August 2023 um 28,3 % gesunken im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Einbruch bei den Baugenehmigungen im Neubau erstreckt sich auf alle Gebäudearten. So gingen die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 37,8 %, Zweifamilienhäuser um 52,5 % und Mehrfamilienhäuser um 28,0 % zurück.

Vor dem Hintergrund der hohen Inflationsraten und der flächendeckenden Straffung des geldpolitischen Kurses anderer Notenbanken hat die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2022 erstmals seit 11 Jahren die Leitzinsen im Euroraum erhöht und seitdem mehrfach weitere Zinserhöhungen vorgenommen. Die letzte EZB-Ratssitzung mit Zinsentscheidung fand am 25. Januar 2024 statt. Hier hat die EZB die Leitzinsen unverändert gelassen. Zum Ende des Jahres 2023 lag der Leitzinssatz bei 4,50 % p.a. und der Zinssatz für die Einlagefazilität bei 4,00 % p.a.

2.2. Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft. Wohnen bleibt ein Grundbedürfnis und damit Ausgangspunkt des lebendigen, sozialen Miteinanders. Nach einem jahrelangen Anstieg der Immobilienpreise, sind die Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2023 um durchschnittlich 10,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Laut Statistischem Bundesamt war dies der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) warnt vor Preisübertreibungen in einigen Städten und Marktsegmenten und hält Preiskorrekturen insbesondere bei Eigentumswohnungen und Baugrundstücken in Metropolen wie Berlin, Hamburg und München in den nächsten Jahren für möglich. Auch wenn man hierbei berücksichtigen muss, dass Immobilienpreise mit Verzögerung auf Krisen reagieren, ist ein Einbruch der Preise derzeit nicht zu erwarten. Der deutsche Immobilienmarkt beweist seine Resilienz in Krisenzeiten.

2.3. Die Situation der Wohnungswirtschaft in Berlin

Die Wohnungsnachfrage in Berlin steigt seit Jahren ungemindert an. Dies resultiert vornehmlich aus dem anhaltenden Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen. Bereits zum 31. Dezember 2022 hatten rund 3,85 Millionen Personen ihren Erstwohnsitz in der Hauptstadt, so viele wie seit dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zählte Berlin zum 30. Juni 2023 insgesamt 3,87 Millionen Einwohner*innen und verzeichnet damit einen weiteren Zuwachs. Das Einwohnerwachstum Berlins der letzten Jahre beeinflusst die Mietentwicklung nachhaltig.

Die mit dem Senat im April 2017 unterzeichnete und in den Folgejahren mittels Ergänzungsvereinbarung erweiterte Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (Kooperationsvereinbarung Mieten) ist zum 31. Dezember 2023 ausgelaufen. Die neue im September 2023 vereinbarte Kooperationsvereinbarung löst ab dem 01. Januar 2024 alle bisherigen Regelungen zur Kooperationsvereinbarung Mieten ab, passt diese an die aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt an und gilt bis zum 31. Dezember 2027. Die neue Kooperationsvereinbarung Mieten bietet, u.a. durch die Möglichkeit der Steigerung der Bestandsmieten um bis zu 2,9 % pro Jahr, zusätzliches Ertragspotenzial. Der Senatsbeschluss zu den „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln“ vom 01. Juni 2021 („Mietendimmer“) wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2023 aufgehoben.

In Berlin ist die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für den Bau von Wohnungen im Jahr 2023 erneut gesunken. Insgesamt wurden von Januar bis November 2023 laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 14.200 genehmigte Wohnungen gemeldet, was einem Rückgang von 5,5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Bei den Baupreisen waren im Berichtsjahr weiterhin Preissteigerungen zu beobachten. In Berlin lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) im November 2023 laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Durchschnitt um 5,3 % über denen vom November 2022.

2.4. Geschäftsverlauf

Der GESOBAU-Konzern hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem Bilanzgewinn von 9,3 Mio. € erfolgreich abgeschlossen. Das Planergebnis Bilanzgewinn 2023 (2,5 Mio. €) wurde damit um 6,8 Mio. € überschritten.

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

GESOBAU-KONZERN

Der Gesamtumsatz des GESOBAU-Konzerns lag im Geschäftsjahr 2023 bei 348,8 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen betragen 238,2 Mio. €. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2023 im Wohnungsbestand lag bei 6,47 € je Quadratmeter und Monat (Vorjahr: 6,35 € je Quadratmeter und Monat). Der Leerstand betrug zum 31. Dezember 2023 2,3 % der eigenen Wohnungen; davon befanden sich 1,2 % der Wohnungen im sogenannten strategischen Leerstand.

Zur Erhöhung beziehungsweise Sicherung der Bestandsqualität wurden im GESOBAU-Konzern im Geschäftsjahr für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 51,5 Mio. € und für aktivierungsfähige sowie für nichtaktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen 76,5 Mio. € aufgewendet.

Im Jahr 2023 wurden 1.086 Wohnungen neu errichtet. Insgesamt investierte der GESOBAU-Konzern im Berichtsjahr 127,0 Mio. € in den Neubau sowie 29,5 Mio. € in projektierte Neubauprodukte.

GESOBAU AG

Die GESOBAU AG erwirtschaftete einen Umsatz von 329,6 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen betragen 226,1 Mio. €. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2023 im Wohnungsbestand lag bei 6,47 € je Quadratmeter und Monat (Vorjahr: 6,34 € je Quadratmeter und Monat).

2.4.1. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche und finanzielle Leistungsindikatoren

Die Anzahl der im Bau befindlichen und fertiggestellten Wohnungen sowie die Anzahl an Wohnungen in Modernisierungsprojekten sind neben den Investitionen in Neubau und Modernisierungen sowie den Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen die wesentlichen Kenngrößen zur Messung der Intensität der Bautätigkeit der Gesellschaften des GESOBAU-Konzerns. Die Kennzahlen zur Investitionstätigkeit dienen auf Projekt- und Unternehmensebene im Hinblick auf die Erweiterung der Portfolios durch Ankauf und Neubau als Steuerungsgrößen für Unternehmensentscheidungen.

Entwicklung des Wohnungsbestands

	31.12.2022 Anzahl	Abgänge Anzahl	Zugänge Anzahl	31.12.2023 Anzahl
Wohnungen GESOBAU AG	43.916		1.270	45.186
Wohnungen GESOBAU Wohnen	2.343			2.343
Für Dritte verwaltete Wohnungen	688	13	40	715
Wohnungen insgesamt	46.947	13	1.310	48.244

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestands resultiert insbesondere aus 1.086 neu errichteten Wohnungen und dem Ankauf von 184 Wohnungen.

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern des GESOBAU-Konzerns

		2023	2022
EBITDA	Mio. €	123,9	116,5
Umsatzerlöse	Mio. €	348,8	332,9
davon Sollmieten	Mio. €	258,0	245,4
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	98,1	94,1
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	11,0	9,7
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	6,47	6,35
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	4,3	4,0
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	2,27	2,67
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	89,1	85,1
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	€/m ²	27,89	27,44

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern der GESOBAU AG

		2023	2022
EBITDA	Mio. €	118,1	101,1
Umsatzerlöse	Mio. €	329,6	314,4
davon Sollmieten	Mio. €	245,0	232,5
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	93,7	89,6
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	10,9	9,6
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	6,47	6,34
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	4,5	4,1
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	2,37	2,80
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	83,1	81,0
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	€/m ²	27,37	27,55

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Zufriedenheit der Mieter*innen steht im besonderen Maße im Fokus für die GESOBAU. Sie setzt sich für starke Nachbarschaften ein und unterstützt Projekte, welche die Bildungschancen von Kindern und Jugendlichen erhöhen. Es werden die sozialen und kulturellen Gemeinschaften gefördert, um stabile Quartiere zu halten. Mit der Entwicklung einer Leitlinie für die Partizipation im Wohnungsbau und der Leitlinie für Mieter*innenbeiräte sind zwei verbindliche Vereinbarungen als Richtschnur für Partizipation entstanden.

Bei Sorgen und Nöten helfen die Sozialmanger der GESOBAU. Sie organisieren und vermitteln Dienstleistungen, um ein lebenswertes Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Durch die Digitalisierung werden bestehende Dienstleistungen verbessert und Prozesse transparenter und effizienter gestaltet. Mit einer zukunftsweisenden, digitalen Infrastruktur soll eine intelligente Verknüpfung bei Arbeit und Wohnen, digitalem Lernen und Freizeitgestaltung, Mobilität und Konsum aber auch eine neue Kommunikationsstruktur geschaffen werden. Bei der internen Digitalisierung sollen Prozesse und Arbeitsabläufe optimiert werden. Bei diesen Veränderungen werden die Mitarbeitenden durch Schulungen und GESOBAU-weite Vorgaben unterstützt. Damit soll die Teilhabe der Mitarbeitenden an der digitalen Transformation und an neuen Arbeitsweisen gefördert werden – und somit das Arbeiten im Unternehmen zukunftsfähig gestaltet werden. Das Ziel der externen Digitalisierung ist, kundenseitige Prozesse zu verbessern und zu prüfen. Beispiele hierfür sind u.a. eine zukunftsfähige Gebäudeausstattung und E-Mobility.

2.5. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.5.1. Vermögenslage des GESOBAU-Konzerns und der GESOBAU AG

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

GESOBAU-Konzern			
	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
VERMÖGEN			
Immaterielle Anlagen	1,7	3,0	-1,3
Sachanlagen	3.045,6	2.862,4	183,2
Finanzanlagen	4,1	4,3	-0,3
Anlagevermögen	3.051,4	2.869,7	181,7
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	0,0
Langfristiges Vermögen	3.051,4	2.869,7	181,7
Vorräte	120,7	105,5	15,2
Kurzfristige Forderungen	0,6	2,6	-1,9
Flüssige Mittel	38,4	46,9	-8,5
Übrige Aktiva	7,8	0,1	7,6
Kurzfristiges Vermögen	167,5	155,1	12,5
	3.218,9	3.024,8	194,2
KAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	0,0
Kapitalrücklage	163,0	158,7	4,3
Gewinnrücklagen	440,1	402,8	37,3
Bilanzgewinn Konzern	9,3	20,7	-11,4
Ausgleichsposten	2,5	2,5	0,0
Bilanzielles Eigenkapital	693,1	663,0	30,1
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung	14,0	14,4	-0,4
Langfristiges Fremdkapital	2.183,6	2.036,3	147,3
Kurzfristiges Fremdkapital	279,3	283,9	-4,6
Übrige Passiva	48,9	27,2	21,7
Fremdkapital	2.525,8	2.361,8	164,0
	3.218,9	3.024,8	194,1

Der Anstieg der Bilanzsumme und des Sachanlagevermögens ist vornehmlich durch die Bautätigkeit sowie Bestandsankäufe begründet. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert. Die Eigenkapitalquote des GESOBAU-Konzerns sinkt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte von 21,9 % auf 21,5 %, da die Bilanzsumme, insbesondere aufgrund der Neubautätigkeit, im Verhältnis zum Eigenkapital stärker gestiegen ist.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert insbesondere aus dem Konzernjahresüberschuss und einer Einlage in die Kapitalrücklage der GESOBAU AG.

GESOBAU AG			
	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
VERMÖGEN			
Immaterielle Anlagen	0,0	0,1	-0,1
Sachanlagen	2.876,1	2.692,6	183,5
Finanzanlagen	96,1	92,9	3,2
Anlagevermögen	2.972,3	2.785,6	186,7
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	0,0
Langfristiges Vermögen	2.972,3	2.785,6	186,7
Vorräte	106,3	92,1	14,2
Kurzfristige Forderungen	13,3	6,8	6,5
Flüssige Mittel	12,3	29,8	-17,5
Übrige Aktiva	0,2	0,1	0,1
Kurzfristiges Vermögen	132,1	128,9	3,2
	3.104,4	2.914,5	189,9
KAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	0,0
Kapitalrücklage	163,0	158,7	4,3
Gewinnrücklagen	415,4	385,5	29,9
Bilanzgewinn	13,1	16,8	-3,7
Bilanzielles Eigenkapital	669,7	639,3	30,4
Langfristiges Fremdkapital	2.145,7	1.988,9	156,7
Kurzfristiges Fremdkapital	244,6	263,6	-19,0
Übrige Passiva	44,5	22,7	21,8
Fremdkapital	2.434,7	2.275,3	159,5
	3.104,4	2.914,5	189,9

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 13,1 Mio. € ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote sinkt um 0,3 Prozentpunkte von 21,9 % auf 21,6 %, da die Bilanzsumme im Verhältnis zum Eigenkapital stärker gestiegen ist.

2.5.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023	31.12.2022
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	19,9	32,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	154,8	136,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-267,9	-287,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	120,1	137,6
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	26,9	19,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des GESOBAU-Konzerns ist um 18,0 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 2023 über ausreichende Liquidität. Zum Stichtag bestehen kurzfristige Kreditlinien in Höhe von 89,0 Mio. €.

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Darlehen mit einem Volumen von 278,3 Mio. € valutiert. Die Nettoverschuldung zum 31. Dezember 2023 beträgt 684,10 € je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche.

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

	31.12.2023	31.12.2022
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	7,8	19,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	145,9	128,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-261,1	-281,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	119,6	141,5
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	12,3	7,8

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 17,8 Mio. € gestiegen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist weiterhin durch Ausgaben für den Neubau sowie durch Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet. Die Neuvaluierungen betreffen überwiegend die Finanzierung von Neubaumaßnahmen.

2.5.3. Ertragslage

GESOBAU-Konzern			
	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten	68.687	65.541	3.146
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekten	36.011	32.751	3.260
Verkaufstätigkeit	-11	228	-239
Sonstiges Ergebnis	-7.317	-7.884	567
Betriebsergebnis	28.683	25.095	3.588
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-291	-720	429
Neutrales Ergebnis	-298	412	-710
Ergebnis vor Ertragsteuern	28.094	24.786	3.308
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.045	451	-2.496
Jahresergebnis	26.048	25.237	811

Der GESOBAU-Konzern hat im Berichtsjahr ein Jahresergebnis von 26,0 Mio. € erzielt. Der Gesamtumsatz liegt im Geschäftsjahr 2023 bei 348,8 Mio. € und resultiert überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Davon wurden 247,0 Mio. € (Vorjahr: 234,3 Mio. €) an Mieteinnahmen durch die bestandsführenden Gesellschaften GESOBAU AG und GESOBAU Wohnen erwirtschaftet. Die Steigerungen resultieren insbesondere aus Zugängen im Bestand durch Neubau und Ankauf. Das operative Geschäft ist positiv verlaufen. Die höheren Mieteinnahmen aus den Neubau- und Bestandszugängen wurden überwiegend durch höhere Abschreibungen, höhere Zinsaufwendungen und höhere sonstige Aufwendungen ausgeglichen. Die Sondereffekte der Hausbewirtschaftung betreffen insbesondere die GESOBAU AG und beinhalten nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten (+3,1 Mio. € ggü. Vorjahr) sowie die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung im Konzern liegen im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 191,4 Mio. € (Vorjahr: 175,8 Mio. €). Diese beinhalten überwiegend Betriebskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Notwendige Großinstandsetzungen und Modernisierungen basieren durchgängig auf detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie auf individuellen Portfoliostrategien und berücksichtigen dabei die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen.

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

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

Das EBITDA (Konzern) stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern sowie Zu- und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider. Das EBITDA 2023 liegt bei 123,9 Mio. € (Vorjahr: 116,5 Mio. €).

GESOBAU AG			
	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten	57.380	56.167	1.212
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekten	23.269	23.397	-129
Verkaufstätigkeit	-11	228	-239
Sonstiges Ergebnis	-5.292	-5.879	587
Betriebsergebnis	17.966	17.747	220
Beteiligungs- und Finanzergebnis	10.436	-1.797	12.233
Neutrales Ergebnis	-298	412	-710
Ergebnis vor Ertragsteuern	28.104	16.361	11.742
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.977	430	-2.406
Jahresergebnis	26.127	16.791	9.336

Der Jahresüberschuss ist im Vergleich zum Vorjahr um 9,3 Mio. € gestiegen. Dies resultiert überwiegend aus höheren Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften. Das Ergebnis liegt über dem geplanten Wert.

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertrags- und Finanzlage

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

2.6. Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

Strategische Risiken des Konzerns und der GESOBAU AG

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Tendenz zur Alterung und Internationalisierung der Berliner Bevölkerung, die soziale und die Einkommensentwicklung sowie der sich wandelnde 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.

Die ab dem Jahr 2024 geltende neue Kooperationsvereinbarung Mieten bietet im Vergleich zur alten Kooperationsvereinbarung Mieten durch die Möglichkeit der Steigerung der Bestandsmieten zusätzliches Ertragspotenzial. Gegenüber dem freien Wohnungsmarkt in Berlin sind die Mietsteigerungsmöglichkeiten der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften dennoch reglementiert. Diese Mietbegrenzungen limitieren die Einnahmeseite der GESOBAU und damit auch die als Investitionen in die Neubauoffensive vorgesehenen Eigenmittel. Durch die Begrenzung der Ertragschancen werden die Risiken aus Preissteigerungen im Bau- und Energiebereich sowie höheren Zinsen verstärkt und wirken sich zusätzlich auf die Rentabilität der Bauvorhaben aus. Zudem können solche politischen Instrumente dazu führen, dass sich die Investitionen in den Neubau und die Modernisierungen deutlich abschwächen.

Die Geschäftsjahre der GESOBAU waren seit 2020 von der Corona-Pandemie geprägt. Im April 2023 ist der rechtliche Rahmen für die Corona-Schutzmaßnahmen in Deutschland ausgelaufen und die letzten noch verbliebenen Maßnahmen sind weggefallen. Seitens der WHO ist der Corona-Gesundheitsnotstand am 05. Mai 2023 aufgehoben worden. Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Ergebnisse der GESOBAU haben sich daraus nicht ergeben.

Die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland war im Jahr 2023 weiterhin geprägt von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie dem neu aufgeflammtten Nahostkonflikt und den damit verbundenen Energiepreissteigerungen. Nach wie vor ist nicht absehbar, wie lange der Krieg in der Ukraine andauert oder wie stark die Kosten für Gas, Öl oder andere Energieträger schwanken. Die von der Bundesregierung zwischenzeitlich festgelegten Maßnahmen zur Begrenzung der Preise für Gas, Fernwärme und Strom sind Ende 2023 ausgelaufen und führten zumindest für das Jahr 2023 zu einer Preisstabilität bzw. Preisobergrenze für 80 % der Vorjahresverbrauchsmengen.

Finanzrisiken

Im Jahr 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals seit 11 Jahren ihre Leitzinssätze angehoben und seitdem mehrfach weitere Zinserhöhungen vorgenommen. Durch anstehende Umschuldungen und Prolongationen von Fremdmitteln mit dem Ziel der Zinsverbesserung bestehen Zinsänderungsrisiken. Durch den Abschluss langfristiger Festzinskonditionen können dennoch günstige Zinsbedingungen gesichert werden, die das Risiko begrenzen. Die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Aufgrund dessen hat das Zinsänderungsrisiko größere Dimensionen als in früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch den bevorzugten Einsatz von Fördermitteln begrenzt. Zur Absicherung von Finanzrisiken bestehen Zinsswap- sowie Forward-Geschäfte.

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

Markt- und Objektrisiken

Ein wohnungswirtschaftliches Risiko sind die Erlösschmälerungen infolge von Leerstand und damit einhergehende Umlagenausfälle bei Betriebskosten. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin lag die bereinigte Leerstandsquote bei der GESOBAU zum 31. Dezember 2023 bei 0,39 %. 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. Das Risiko der Wertänderungen bei Immobilien ist im Risikobericht der GESOBAU enthalten. Die im Jahr 2023 zu beobachtenden leichten Preisrückgänge sind vor dem Hintergrund der deutlichen Wertsteigerungen bei Immobilien in den letzten 10 Jahren zu sehen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Immobilienpreise in Berlin langfristig positiv entwickeln werden.

Gemäß Klimaschutzpaket der Bundesregierung sind Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2030 um 65,0 % zu reduzieren; bis zum Jahr 2045 soll eine Klimaneutralität erreicht werden. Um die umfangreichen Anforderungen aus dem Klimawandel und die damit verbundenen Gesetze im Bereich der Wohnungswirtschaft ganzheitlich, systemisch und nachhaltig umzusetzen hat die GESOBAU eine Klimastrategie erarbeitet. Durch die sich stetig wandelnden Anforderungen bedarf diese einer regelmäßigen Überprüfung und ggf. Anpassung unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen.

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

Nach dem enormen Energiepreisanstieg von 29,7 % im Jahr 2022², verzeichneten die Energiepreise im Jahr 2023 eine weitere Teuerung von 5,3 % gegenüber dem Jahr 2022. Der Anstieg für das Jahr 2023 wurde, wie im vorangegangenen Jahr, von den Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituation beeinflusst. Es ist weiterhin nicht auszuschließen, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigt, was dazu führt, dass Erlösausfälle aufgrund von Preissteigerungen zunehmen können.

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

Betriebsrisiken

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

Gesamtaussage zur Risikosituation

Das Risikomanagement hat zum Stichtag 31. Dezember 2023 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft. Nach Prüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand des Konzerns gefährden. Auch für die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Für die quantifizierbaren Risiken wird davon ausgegangen, dass die geplante Liquidität jederzeit eine kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

Das eingeschätzte materielle Risiko der GESOBAU hat sich gegenüber dem Risikobericht 2022 leicht erhöht. Die wirtschaftliche Situation der GESOBAU ist aus Risikosicht weitgehend unverändert geblieben. Allerdings erschweren die Unsicherheiten des vom Krieg und von geopolitischen Entwicklungen geprägten Marktes eine Prognose der zukünftigen Preis- und Zinsentwicklungen deutlich.

Die quantitative, für den Fünfjahreszeitraum 2024 bis 2028 auf maximal 389,4 Mio. € geschätzte additive Gesamtschadenshöhe, entspricht mit durchschnittlich jährlich 77,9 Mio. € ca. 11,5 % des durchschnittlichen bilanziellen Eigenkapitals und ist als unkritisch anzusehen.

²Korrektur der Inflationsrate 2022 durch Anpassung der Berechnungsgrundlage durch das Statistische Bundesamt (Anpassung Basisjahr)

Es ist nicht anzunehmen, dass alle Risiken gleichzeitig eintreten. Es wird eine „reale“ Gesamtrisikoposition unterstellt, die bezogen auf ein Jahr bei 51,9 Mio. € für sämtliche Risiken und bei 49,2 Mio. € für die Liquiditätsrisiken liegt (Mittelwerte). Bei dieser Annahme kann davon ausgegangen werden, dass die GESOBAU weder durch ein einzelnes Risiko noch durch die Gesamtheit aller Risiken in ihrem Bestand gefährdet ist, und dass die geplante Liquidität die jederzeitige kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Schadensfalls erlaubt.

Chancenbericht

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

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die GESOBAU-Gesellschaften sehen ihre Stärken in der sozialen Vielfalt und dem Ausschöpfen von Potenzialen auf dem nachgefragten Wohnungsmarkt Berlin. Berlin wird nach den aktuellen Prognosen ein erhebliches Bevölkerungswachstum aufweisen und daher wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum groß bleiben. Die angespannte Wohnungsmarktlage in Berlin führt zur Förderung von Neubau und von Modernisierungen, trotz der inzwischen schwierigen Rahmenbedingungen in Bezug auf Energie, Material und Lieferketten. Bei der Umsetzung der Wachstumsstrategie partizipiert die GESOBAU hieran.

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

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Mit dem Ankauf von weiteren 184 Wohnungen sowie dem Neubau von 1.086 Wohnungen im Geschäftsjahr 2023 verfolgt die GESOBAU AG ihre Wachstumsstrategie und weitet ihre Geschäftsaktivitäten entsprechend aus.

Zur Erhaltung der Wohnqualität und zur Steigerung der Werthaltigkeit der Immobilien investiert der GESOBAU-Konzern in die Instandhaltung und Modernisierung. Die Themenfelder Energieeinsparung und CO₂-Reduktion haben dabei insbesondere auch durch die zuletzt hervorgerufene Energiekrise einen hohen Stellenwert. Die Errichtung zusätzlicher Wohnfläche sowie die Nutzung weiterer Nachverdichtungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen auf konzerneigenen Grundstücken werden in den kommenden Jahren für die Versorgung der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum auch weiterhin an Bedeutung gewinnen.

Durch das soziale Engagement der GESOBAU haben die Mieter*innen die Möglichkeit, direkt an der Entwicklung von Quartieren und Nachbarschaften mitzuwirken. Als „Expert*innen der eigenen Lebenslage“ können sie neue Perspektiven einbringen und gemeinsam mit den Verantwortlichen der GESOBAU an Konzepten und Lösungen arbeiten.

Die berlinwohnen Hausmeister GmbH erbringt in allen Quartieren des Bestands die Dienstleistungen der Hausmeisterbetreuung. Die berlinwohnen Messdienste GmbH liefert die Montage und Abrechnung von Messdienstleistungen sowie die Montage von Rauchwarnmeldern

für den kompletten Wohnungsbestand der GESOBAU AG und der GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG. Damit wird die Wertschöpfung aus diesen Leistungen auf den GESOBAU-Konzern überführt.

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

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

Finanzielle Chancen

Die Finanzierung insbesondere von Neubauten, Bestandsankäufen sowie von Modernisierungen ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt, die sich aufgrund der mehrmaligen Leitzinserhöhungen durch die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2023 erneut verschlechtert haben. Nach Einschätzung von Experten wird die EZB im Jahr 2024 erste Zinssenkungsschritte vornehmen, da sich die Inflation zuletzt deutlich abgeschwächt hat. Die GESOBAU kann zum Ausgleich kurzfristiger Liquiditätsspitzen bestehende Rahmenverträge in Anspruch nehmen. Im Rahmen anstehender Prolongationen werden unter Ausnutzung der jeweils bestehenden Beleihungsreserven Investitionskredite aufgenommen und bei Bedarf valutiert. Es wird laufend versucht, die Finanzierungskosten bei Einhaltung der Rating-Kennziffern und auf Basis einer konservativen Finanzstruktur zu verbessern. Dieses würde sich direkt positiv auf den Verschuldungsgrad der Gesellschaft und damit auch auf die Finanzierungsmöglichkeiten auswirken.

Compliance-Management-System

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

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

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

Rechnungslegungsprozess

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

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

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

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

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

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zum Land Berlin aufgeführten Rechtsgeschäften des Geschäftsjahres 2023 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 2023 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 2023 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

Aufgrund des gegenwärtig volatilen wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das kommende Geschäftsjahr 2024 mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Die derzeit bestehenden wesentlichen Risiken aus dem Ukraine-Krieg und dem neu entflammten Nahostkonflikt und deren Einflüsse auf den Geschäftsverlauf können nur schwer eingeschätzt werden, da die Dauer und der Umfang dieser geopolitischen Konflikte nicht absehbar sind. Die Auswirkungen sind abhängig von der dynamischen Entwicklung. Der Vorstand beobachtet und analysiert laufend die weitere Entwicklung und reagiert mit angemessenen Maßnahmen.

Das Konzernjahresergebnis ist auf Basis des Wirtschaftsplans für das Jahr 2024 mit 7,8 Mio. € und das EBITDA mit 119,1 Mio. € geplant. Die Umsatzerlöse werden in Höhe von 376,1 Mio. € erwartet. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen wird insbesondere durch Bestandszugänge aus Neubau und Ankauf mit 6,70 € für das Jahr 2024 geplant. Die Leerstandsquote und die damit verbundenen Erlösschmälerungen werden aufgrund der derzeitigen positiven Marktentwicklung auf niedrigem Niveau geplant.

Für die GESOBAU AG geht der Vorstand auf Basis des Wirtschaftsplans für das Jahr 2024 bei steigenden Umsätzen von einem Bilanzgewinn in Höhe von 8,7 Mio. € aus. Das EBITDA ist mit 113,4 Mio. € geplant.

Der GESOBAU Konzern verfolgt die eingeschlagene Wachstumsstrategie stringent und plant mit einem an die aktuelle wirtschaftliche Situation angepassten Investitionsvolumen von rund 785,3 Mio. € in den nächsten fünf Jahren die Errichtung von Neubauwohnungen. Darüber hinaus werden weitere Neubaumaßnahmen auf bereits vorhandenen Flächen geprüft.

Durch den weiteren Ausbau der GESOBAU Mieter-App wird die Digitalisierung, auch in der Außenwirkung, kontinuierlich vorangetrieben. Die Kommunikation mit den Mieter*innen über die digitalen Medien wird die kundenseitigen Prozesse sowie die Zufriedenheit der Mieter*innen weiter verbessern.

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

3.2. Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

Die GESOBAU bekräftigt ihr Ziel, einen klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren, denn die Folgen des Klimawandels spüren alle zunehmend, auch vor der eigenen Haustür. Der Gebäudesektor ist energieintensiv und verursacht in Deutschland etwa 30 % der CO₂-Emissionen. Neue Gesetze und Verordnungen erfordern die Senkung der Energieverbräuche sowie die Einhaltung eines 65 % Anteils der erneuerbaren Energien beim Einbau von neuen Heizungsanlagen, insbesondere beim Einbau von Wärmepumpen. Auch können die Energieversorger nicht ausreichend Biogas bereitstellen. Daher ist es notwendig, nunmehr auch die energetische Optimierung der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dächer) in die Klimastrategie zu integrieren. Die GESOBAU trägt eine besondere Verantwortung, der sie sich stellen will: Um den CO₂-Fußabdruck zu verkleinern wurde als übergeordnetes Ziel festgelegt, weit vor 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren. Um das zu erreichen, wurde eine Klimastrategie verabschiedet, die stetig weiterentwickelt wird.

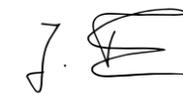
Um die Mieter*innen auf dem Weg zu mehr Klimaschutz und Energiesparen einzubinden, wird in dem Mieter*innenmagazin „Hallo Nachbar“ und durch eine Vielzahl weiterer Maßnahmen und Tipps für den verantwortungsbewussten Umgang mit Energie versucht, sie für das Thema nachhaltigeres Wohnen und Energiesparen zu sensibilisieren.

Seit Februar 2023 gilt in Berlin das neue Wohnraumversorgungsgesetz. Damit werden Mieterbeiräte, die bei den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen seit Jahrzehnten bestehen, erstmals gesetzlich verankert. Bei der GESOBAU wird sich das Gesetz vor allem auf die Anzahl der Haushalte auswirken, die ein Mieterbeirat vertritt. Bisher gab es Wahlen zum Mieterbeirat in Siedlungen mit mehr als 300 Wohnungen. Jetzt soll es sie binnen fünf Jahren in allen Quartieren geben. Dies entspricht einer Verdoppelung. Diese Mieterbeiräte dürfen zudem bis zu 2.500 Wohnungen vertreten.

Insbesondere durch Neubauaktivitäten leistet die GESOBAU einen aktiven Beitrag, die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum langfristig und für unterschiedliche Wohnbedürfnisse für die stetig ansteigende Einwohnerzahl Berlins anzubieten. Im Fokus der Aktivitäten stehen Neubaumaßnahmen, die durch Mietpreisbegrenzungen ein zusätzliches Angebot auch für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen bieten. Nachverdichtungen und Dachaufstockungen sind ökologisch besonders vorteilhaft, da dadurch neuer Wohnraum regelmäßig ohne zusätzlichen Flächenverbrauch, Bodenversiegelung und finanziell belastende Erschließungsarbeiten entstehen kann.

Die GESOBAU sieht den Fortgang des Geschäftsverlaufs weiterhin als nachhaltig stabil an und sichert mit einem wirtschaftlichen Denken die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit. Ein verantwortungsvoller Umgang mit allen Ressourcen, ein optimaler Service für die Mieter*innen und alle Partner sowie stabile Einnahmen sichern den Erfolg der Gesellschaft.

Berlin, 21. Februar 2024



Jörg Franzen



Christian Wilkens

Entsprechenserklärung der GESOBAU AG zum BERLINER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

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

II. Geschäftsleitung Nr. 11

Abschluss einer D&O-Versicherung für die Geschäftsleitung

Die Geschäftstätigkeit der GESOBAU AG unterliegt als großem Wohnungsbauunternehmen mit einem Bestand von mehr als 47.500 Wohneinheiten und bei einem umfassenden Investitionsprogramm zur Ausweitung des Wohnungsbestandes erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz bzw. wissentlicher Pflichtverletzung im Innen- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz.

III. Aufsichtsrat Nr. 3

Langfristige Nachfolgeplanung

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

III. Aufsichtsrat Nr. 8

Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern

Einem Aufsichtsratsmitglied obliegt der Vorsitz im Aufsichtsrat von zwei Mietergenossenschaften in Berlin. Einem anderen Aufsichtsratsmitglied obliegt der stellvertretende Vorsitz im Aufsichtsrat einer anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft des Landes Berlin. Die Funktionen wurden gegenüber dem Aufsichtsrat offengelegt. Die Mietergenossenschaften und die andere kommunale Wohnungsbaugesellschaft des Landes Berlin werden nicht als wesentliche Wettbewerber angesehen.

III. Aufsichtsrat Nr. 11

Angemessenheitsbeurteilung für die Vergütung

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

III. Aufsichtsrat Nr. 12

Abschluss einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat

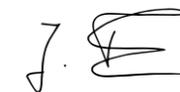
Die Geschäftstätigkeit der GESOBAU AG unterliegt als großem Wohnungsbauunternehmen mit einem Bestand von mehr als 47.500 Wohneinheiten und bei einem umfassenden Investitionsprogramm zur Ausweitung des Wohnungsbestands erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz bzw. wissentlicher Pflichtverletzung im Innen- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz.

III. Aufsichtsrat Nr. 13

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

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

21. Februar 2024



Jörg Franzen



Christian Wilkens

KONZERNABSCHLUSS der GESOBAU AG

Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2023

AKTIVA IN T€

	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		42	104
2. Geschäfts- oder Firmenwert	(1)	1.649	2.868
		1.690	2.972
II. Sachanlagen	(2)		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		2.575.791	2.356.950
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		44.438	52.008
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		94.280	80.740
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		605	605
5. Bauten auf fremden Grundstücken		23.672	2.750
6. Technische Anlagen und Maschinen		10.456	8.658
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		2.044	1.894
8. Anlagen im Bau		206.034	218.226
9. Bauvorbereitungskosten		9.009	58.213
10. Geleistete Anzahlungen		79.303	82.358
		3.045.632	2.862.402
III. Finanzlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	(3)	-	246
2. Sonstige Ausleihungen	(4)	4.052	4.058
		4.052	4.304
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten		8.756	7.946
2. Unfertige Leistungen	(5)	111.039	96.221
3. Andere Vorräte		953	1.336
		120.748	105.503
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	(6)	1.125	1.117
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken		-	0
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeiten		0	14
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(7)	679	418
5. Sonstige Vermögensgegenstände	(8)	6.443	1.086
		8.247	2.635
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		38.372	46.875
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(9)	188	110
		3.218.930	3.024.801

PASSIVA IN T€

	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	(10)	78.265	78.265
II. Kapitalrücklage	(11)	162.998	158.723
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		369.250	339.395
3. Konzernrücklagen		24.743	17.344
		440.102	402.848
IV. Konzernbilanzgewinn		9.308	20.682
V. Nicht beherrschende Anteile		2.450	2.458
		693.123	662.976
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	(12)	13.977	14.419
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(13)	2.212	2.319
2. Steuerrückstellungen		2.192	123
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	(14)	27.381	29.791
4. Sonstige Rückstellungen	(15)	31.479	32.747
		63.263	64.981
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	2.237.090	2.108.461
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		-	730
3. Erhaltene Anzahlungen		127.096	106.071
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		7.667	7.080
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		22.550	26.286
6. Sonstige Verbindlichkeiten		5.244	6.589
davon aus Steuern: T€ 3.991 (Vorjahr: T€ 816)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: T€ 0 (Vorjahr: T€ 0)			
		2.399.648	2.255.217
E. Rechnungsabgrenzungsposten		44.483	22.708
F. Passive latente Steuern	(17)	4.435	4.500
		3.218.930	3.024.801

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

IN T€	Anhang	2023	2022
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	(18)	345.327	330.029
b) aus Betreuungstätigkeit		657	664
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.824	2.187
		348.808	332.879
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	(19)	14.818	9.972
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		82	32
4. Sonstige betriebliche Erträge	(20)	16.856	9.642
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	(21)	204.143	188.884
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		153	266
		204.296	189.150
6. Personalaufwand	(22)		
a) Löhne und Gehälter		26.574	24.619
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: T€ 1.310 (Vorjahr: T€ 1.478)		6.330	6.083
		32.905	30.702
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(23)	64.998	60.029
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(24)	18.420	16.267
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		71	77
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsungen: T€ 0 (Vorjahr: T€ 0)		1.080	451
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		246	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: T€ 2 (Vorjahr: T€ 1)		32.762	32.116
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
a) Körperschaftsteuer		740	120
b) Gewerbesteuer		1.371	-505
c) Latente Steuern		-65	-65
		2.045	-451
14. Ergebnis nach Steuern		26.043	25.238
15. Sonstige Steuern		-5	1
16. Konzernjahresüberschuss		26.048	25.237
17. Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis	(25)	168	213
18. Bilanzgewinnvortrag	(26)	20.682	41.555
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in andere Gewinnrücklagen		29.855	42.771
b) in Konzernrücklagen		7.400	3.126
20. Konzernbilanzgewinn	(27)	9.308	20.682

Konzern-Kapitalflussrechnung

IN T€	2023	2022
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	26.048	25.237
Nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	37.588	34.460
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	63.895	60.029
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-3.787	-10.728
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3.384	1.860
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-20.935	-10.841
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	21.020	7.252
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	646	-237
Zinsaufwendungen/Zinserträge	31.611	31.589
Ertragssteueraufwand/-ertrag	2.046	-451
Ertragssteuerzahlungen	24	-1.330
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	154.773	136.839
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-93	-158
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.199	1.002
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-248.064	-227.429
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	-37.588	-34.460
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	77	77
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-81	-77
Erhaltene Zinsen	1.151	527
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	57.100	0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-41.600	-27.000
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-267.900	-287.517
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitengesellschafter	-176	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	278.262	272.068
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-125.203	-98.792
Tilgungszuschüsse	0	-3.551
Gezahlte Zinsen	-32.759	-32.116
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	120.125	137.609
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	6.997	-13.069
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	19.875	32.944
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	26.872	19.875

Konzern-Anlagenpiegel

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

IN T€	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.393	93	-11	0	3.475
Geschäfts- oder Firmenwert	8.660	10	0	0	8.670
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.053	104	-11	0	12.145
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.300.009	66.095	-2.702	194.387	3.557.789
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	60.347	189	-1.241	-8.355	50.940
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.155	16.263	0	-3.610	96.808
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	999	0	0	0	999
Gebäude auf fremden Grund und Boden	2.857	0	0	42.846	45.703
Technische Anlagen und Maschinen	18.863	3.904	-1.007	0	21.759
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.147	759	-436	0	4.470
Anlagen im Bau	218.226	128.115	-5	-140.301	206.034
Bauvorbereitungskosten	58.447	4.437	0	-53.610	9.274
Geleistete Anzahlungen	82.358	28.303	0	-31.357	79.303
Summe Sachanlagen	3.830.408	248.064	-5.392	0	4.073.079
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	246	0	-246	0	0
Sonstige Ausleihungen	7.405	71	-77	0	7.398
Summe Finanzanlagen	7.651	71	-323	0	7.398
Anlagevermögen	3.850.111	248.239	-5.727	0	4.092.623

	ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERT		
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Kumuliert 31.12.2023	31.12.2023	01.01.2023
	3.289	156	-11	0	0	3.434	42	104
	5.792	1.230	0	0	0	7.022	1.649	2.868
	9.081	1.386	-11	0	0	10.455	1.690	3.162
	943.058	59.106	-711	-1.103	-18.353	981.998	2.575.791	2.356.950
	8.339	1.574	-955	0	-2.456	6.502	44.438	52.008
	3.415	0	0	0	-887	2.528	94.280	80.740
	394	0	0	0	0	394	605	605
	107	228	0	0	21.696	22.030	23.672	2.750
	10.205	2.103	-1.004	0	0	11.304	10.456	8.658
	2.253	566	-392	0	0	2.427	2.044	1.894
	0	5	-5	0	0	0	206.034	218.226
	234	30	0	0	0	265	9.009	58.213
	0	0	0	0	0	0	79.303	82.358
	968.006	63.612	-3.068	-1.103	0	1.027.448	3.045.632	2.862.402
	0	246	-246	0	0	0	0	246
	3.347	0	0	0	0	3.347	4.052	4.058
	3.347	246	-246	0	0	3.347	4.052	4.304
	980.433	65.244	-3.325	-1.103	0	1.041.250	3.051.374	2.869.678

Konzern-Eigenkapitalspiegel

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL		RÜCKLAGEN							NICHT BEHERR- SCHENDE ANTEILE	KONZERN- EIGENKAPITAL	
	Stückaktien	Summe	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		GEWINNRÜCKLAGEN				Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis	Summe	
			Nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernrücklage	Summe	Gewinnvortrag	Konzernbilanzgewinn, der dem Mutterunter- nehmen zuzurechnen ist	Summe		
Stand am 01.01.2022	78.265	78.265	158.723	46.109	296.624	14.218	515.674	41.555	-	635.495	2.245	637.739
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	42.771	3.126	45.897	-41.555	-4.342	0	-	0
Entnahme aus Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	-	25.024	25.024	213	25.237
Stand am 31.12.2022	78.265	78.265	158.723	46.109	339.395	17.344	561.572	-	20.682	660.519	2.458	662.976
Stand am 01.01.2023	78.265	78.265	158.723	46.109	339.395	17.344	561.572	20.682	-	660.519	2.458	662.976
Kapitalerhöhung	-	-	5.000	-	-	-	5.000	-	-	5.000	-	5.000
Kapitalherabsetzung	-	-	-726	-	-	-	-726	-	-	-726	-	-726
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	29.855	7.400	37.254	-20.682	-3.509	13.064	-	13.064
Entnahme aus Rücklagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-176	-176
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	-	12.816	12.816	168	12.985
Stand am 31.12.2023	78.265	78.265	162.998	46.109	369.250	24.743	603.100	-	9.308	690.673	2.450	693.123

KONZERNANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

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

Der Konzernabschluss der GESOBAU für das Geschäftsjahr 2023 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter freiwilliger Berücksichtigung der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der jeweils aktuellen Fassung und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt. Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden die vorausgezahlten Mieten und Pachten sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen ausgewiesen.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Konsolidierungskreis

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

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

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

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

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

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

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

	Entwicklungsgesellschaft nach Konsolidierung
Langfristiges Vermögen	8.756
Kurzfristiges Vermögen	795
Kurzfristige Schulden	75
Erträge	15
Zinserträge	4
Aufwendungen	94
Finanzmittelfonds	792

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

1. Konsolidierungsmethoden

Bei der Kapitalkonsolidierung wurde die Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB angewendet. Danach werden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögensgegenstände und Verpflichtungen der erworbenen Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 01. Januar 2017 für den überwiegenden Teil der zu konsolidierenden Gesellschaften. Zum 01. Mai 2020 erfolgte die Erstkonsolidierung der IDUNA.

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung (14,0 Mio. €) resultiert aus der Verrechnung der Wertansätze der dem Mutterunternehmen gehörenden

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

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

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

I. Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten einen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 1,6 Mio. €, der sich im Zuge der Kapitalkonsolidierung nach § 301 HGB ergeben hat. Dieser wird über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben, welcher aufgrund der voraussichtlichen Bestandsdauer des Unternehmens sowie der voraussichtlichen Grundstücksentwicklungsdauer (IDUNA) geschätzt wurde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanzanlagen

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

II. Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten

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

Unfertige Leistungen

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

Andere Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

III. Latente Steuern

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

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

Die Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Bilanzposten werden in der folgenden Tabelle dargestellt und entstehen überwiegend bei der GESOBAU. Die latenten Steueransprüche aus Verlustvorträgen beziehen sich auf die bestehenden körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge der Muttergesellschaft in Höhe von 766,7 Mio. € und die gewerbsteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 554,4 Mio. €.

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

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Grundstücke mit Wohnbauten	185.177	190.974
Sonstiges Sachanlagevermögen	20.790	18.872
Finanzanlagen	167	93
Umlaufvermögen	1	1
Rückstellungen	10.635	11.390
Verbindlichkeiten	123	572
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	200.885	202.609
Summe Latenter Steueransprüche netto	417.778	424.511

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

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

IV. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

V. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist zum Nominalwert ausgewiesen.

VI. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

Im Zuge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde § 253 HGB hinsichtlich der Bewertung der Rückstellung für Altersvorsorgeverpflichtungen geändert und der Zeitraum, über den der Durchschnittszins für die handelsrechtliche Abzinsung von Pensionsrückstellungen berechnet wird, von sieben auf zehn Jahre verlängert. Gemäß Art. 75 Abs. 6 EGHGB n. F. wurde die Neufassung des § 253 HGB erstmalig im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 ange-

wendet. Daraus ergibt sich zum 31. Dezember 2023 ein Unterschiedsbetrag der Rückstellung für Pensionen in Höhe von 4 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 %	31.12.2023	31.12.2022
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 7 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	1,74	1,44
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 10 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	1,82	1,78
Rententrend	2,20	2,20
Rechnungsmäßiges Renteneintrittsalter	65	65
Richttafeln von Klaus Heubeck (Sterbetafeln)	R 18G	R 18G

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

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

VII. Verbindlichkeiten

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

VIII. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Im Rahmen der BEG-/ KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ sowie der Wohnungsbauförderung des Landes Berlin werden zinsverbilligte Darlehen ausgereicht. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen ein bestimmtes Energieniveau erreicht und durch ein unabhängiges Sachverständigengutachten nachgewiesen wird bzw. preiswerter Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende errichtet wird, besteht aufgrund vertraglicher Regelungen ein Anspruch auf einen Tilgungszuschuss. Ist zum Bilanzstichtag die Baumaßnahme abgeschlossen und sind die Voraussetzungen für die Gewährung des Tilgungszuschusses gegeben, wird die Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten gemindert und in gleicher Höhe ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet. Nach Gutschrift durch die kreditgewährende Bank erfolgt eine Verrechnung mit dem einzelnen Darlehen. Der

Rechnungsabgrenzungsposten wird über die Zinsbindungsfrist der zugrunde liegenden Darlehen linear aufgelöst. Die im Rahmen der Neubauförderung gewährten Tilgungszuschüsse werden als Aufwandszuschuss behandelt. Dieser wird als passiver Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und über die Laufzeit der Förderungsbestimmung (insb. Mietpreisbindung) ertragswirksam aufgelöst.

IX. Sonstiges Angaben zu Finanzderivaten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bestehen 14 Zinsswapgeschäfte mit einem Gesamtvolumen von 138,8 Mio. €, denen 14 entsprechende Grundgeschäfte gegenüberstehen, sodass jeweils eine Bewertungseinheit gebildet werden konnte. Der Umfang der gebildeten Bewertungseinheiten erstreckt sich ausschließlich auf Micro Hedges. Hierbei wird das aus einem einzelnen Grundgeschäft resultierende Risiko unmittelbar durch ein zugeordnetes Sicherungsgeschäft abgesichert. Darüber hinaus bestehen Forwardswapgeschäfte über 178,7 Mio. € (Laufzeiten von 2024 bis 2039), die für die nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist geplante Prolongation von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe der Restvaluta zum Zinsbindungsende zur zukünftigen Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossen wurden. Für diese Forwardswapgeschäfte wurden 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 Marktwerts der Finanzderivate erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis der „mark-to-market-Bewertung“ anhand marktüblicher Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente.

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

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

Sonstiges

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

C. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Konzernanhang) dargestellt.

- (1) Im Rahmen der Erstkonsolidierung der IDUNA entstand ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 6,1 Mio. €, welcher linear über fünf Jahre abgeschrieben wird.
- (2) Im Jahr 2023 betragen die Zugänge im **Sachanlagevermögen** 248,1 Mio. € (Vorjahr: 227,4 Mio. €). Davon betreffen 127,0 Mio. € (Vorjahr: 157,8 Mio. €) eigene Neubaumaßnahmen, 48,0 Mio. € (Vorjahr: 28,6 Mio. €) Bestandsankäufe, 29,5 Mio. € (Vorjahr: 15,2 Mio. €) den Ankauf projektierter Neubauvorhaben, 38,9 Mio. € (Vorjahr: 24,0 Mio. €) umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand der Gesellschaft sowie 4,7 Mio. € sonstige Investitionen in den Bestand.
- Im Geschäftsjahr 2023 wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 0,04 Mio. € vorgenommen (Vorjahr: 1,0 Mio. €). Es erfolgten Zuschreibungen entsprechend § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 1,1 Mio. €.
- (3) Die Beteiligung an der Immobilienfonds Karow-Theta GbR wurde im Geschäftsjahr 2023 abgeschrieben. Die Gesellschaft wurde liquidiert.
- (4) Unter den sonstigen **Ausleihungen** wird ein an die Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, ausgereichtes langfristiges, unverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis 2065 zum Barwert ausgewiesen.
- (5) Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 111,0 Mio. € (Vorjahr: 96,2 Mio. €) betreffen nicht abgerechnete Betriebskosten. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 127,1 Mio. € (Vorjahr: 106,1 Mio. €) gegenüber.
- (6) Zum 31. Dezember 2023 bestehen **Forderungen** aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 in Höhe von 1,1 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €). Davon haben 32,4 T€ (Vorjahr: 28,9 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 64,2 % (Vorjahr: 55,2 %) wertberichtigt.
- (7) Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf 0,7 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) und haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.
- (8) Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden insbesondere Forderungen aus Steuererstattungen und aus Überzahlungen ausgewiesen. Darüber hinaus wird eine offene Vergleichsforderung in Höhe von 4,0 Mio. € gegenüber dem Lieferanten von defekten Rauchwarnmeldern ausgewiesen. Es sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- (9) Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben ausgewiesen, die das Folgejahr betreffen.

- (10) Das **Gezeichnete Kapital** der GESOBAU beträgt unverändert 78,3 Mio. €. Es ist aufgeteilt in 15.653.000 Stückaktien ohne Nennbetrag, die in einer Globalurkunde verbrieft sind. Inhaber aller Aktien ist das Land Berlin.

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

- (11) Die **Kapitalrücklage** resultiert im Wesentlichen aus der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter. Für einen Teil der Bestände bestehen Rückkauflassungsvormerkungen 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 Jahr 2023 erfolgte eine Kapitaleinlage in Höhe von 5,0 Mio. €. Vier Grundstücksteilflächen, die in Vorjahren in die Gesellschaft eingelegt worden sind, wurden aufgrund vertraglicher Regelungen an den Gesellschafter rückübertragen (0,7 Mio. €).

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

Zugangsjahr	Nutzungsdauer Jahre	Betrag 31.12.2022	erfolgswirksame	kumulierte erfolgswirksame	Saldo 31.12.2023
			Vereinnahmung 2023	Vereinnahmung 31.12.2023	
2017	38,6	14.419	443	3.101	13.977

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

Durch die Neubewertung entstehen technische Unterschiedsbeträge mit Eigenkapitalcharakter.

- (13) Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** enthalten auch Beträge für Zusagen, die vor dem 01. Januar 1987 entstanden sind.
- (14) Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) in Anspruch genommen und valuiert zum 31. Dezember 2023 mit 27,4 Mio. €.

- (15) Die **sonstigen Rückstellungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich unter Beachtung des Einzelbewertungsgrundsatzes mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre abgezinst. Im Jahr 2023 erfolgte keine Abzinsung.

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

	2023	2022
Ausstehende Rechnungslegung	14.490	18.548
Unterlassene Instandhaltungen	6.445	5.127
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.362	3.299
Sonstige Personalrückstellungen	4.215	3.702
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	1.362	710
Risiken aus Grundstücksgeschäften	93	93
Übrige	1.512	1.268
Gesamt	31.479	32.747

Die gesamten Rückstellungen betragen 63,3 Mio. €, davon haben 2,1 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

- (16) Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betragen zum 31. Dezember 2023 insgesamt 2.237,1 Mio. € (Vorjahr: 2.108,5 Mio. €). Diese sind vollständig durch Grundpfandrechte und Landesbürgschaften besichert. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen, da die Gesellschaften ihren Verpflichtungen jederzeit nachgekommen sind. Die Verzinsung der Fremdmittel erfolgt zu Zinssätzen zwischen 0,08 % und 3,95 % (durchschnittlich 1,45 %).

Das Zinsrisiko in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist teilweise durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Das Volumen der abgesicherten Darlehen beträgt 317,4 Mio. €. Die gesicherten Zinssätze für die abgesicherten Grundgeschäfte liegen zwischen 1,74 % bis 3,07 % und beinhalten eine Zinsbindung für Zeiträume vom 31. Januar 2030 bis zum 30. März 2039.

Verbindlichkeitspiegel

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

	Gesamt	MIT EINER RESTLAUFZEIT VON		
		bis zu einem Jahr	mehr als einem Jahr	davon mehr als fünf Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	2.237.090 (2.108.461)	62.023 (76.861)	2.175.066 (2.031.599)	1.911.135 (1.645.556)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	0 (730)	0 (730)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	7.667 (7.080)	7.667 (7.080)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	22.550 (26.286)	16.154 (23.704)	6.396 (2.582)	99 (14)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	5.244 (6.589)	5.244 (6.589)		
Gesamt (Vorjahr)	2.272.552 (2.149.146)	91.089 (114.965)	2.181.463 (2.034.181)	1.911.234 (1.645.570)

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

Erststellung	Zuführungsbetrag	erfolgswirksame Auflösung		kumulierte erfolgswirksame Auflösung	Saldo
		31.12.2022	2023		
2017	3.556	3.168	65	453	3.103
2020	1.332	1.332	-	-	1.332

Die passiven latenten Steuern aus dem Mutter-Tochter-Verhältnis der GESOBAU und der GESOBAU Wohnen werden über die durchschnittliche Restnutzungsdauer der zugrundeliegenden Immobilien ergebniswirksam aufgelöst (Stand per 31. Dezember 2023: 3.103 T€).

Die im Geschäftsjahr 2020 zugeführten passiven latenten Steuern sind aufgrund des Erwerbs der IDUNA und deren erstmaliger Einbeziehung in den Konzernabschluss entstanden. Aufgrund des zugrunde liegenden unbebauten Grundstückes werden die passiven latenten Steuern im Mutter-Tochter-Verhältnis der GESOBAU und der IDUNA nicht erfolgswirksam aufgelöst (Stand per 31. Dezember 2023: 1.332 T€).

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- (18) Der GESOBAU-Konzern erzielte **Umsatzerlöse** in Höhe von 348,8 Mio. € (Vorjahr: 332,9 Mio. €) ausschließlich im Inland und überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien und sonstigen Mieteinheiten (258,0 Mio. €; Vorjahr: 245,4 Mio. €). Die monatlichen Sollmieten für Wohnungen betragen im Jahr 2023 durchschnittlich 6,47 € je Quadratmeter (Vorjahr: 6,35 € je Quadratmeter). In den Umsatzerlösen werden 98,1 Mio. € aus abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2022 sowie 2,4 Mio. € aus Durchleitungsentgelten für Kabelnetzanlagen ausgewiesen.
- (19) Die **Bestandsveränderungen** beinhalten überwiegend noch nicht abgerechnete Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2023. Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2022 wirken bestandsmindernd.
- (20) Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von 16,9 Mio. € (Vorjahr: 9,6 Mio. €) werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 9,2 Mio. € ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung (2,4 Mio. €), die Auflösung von Rückstellungen (2,3 Mio. €) und Erträge aus Zahlungseingängen für in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,6 Mio. €). Darüber hinaus ergeben sich periodenbezogene Erträge unter anderem aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung (0,4 Mio. €) sowie Erträge aus einer vertraglich vereinbarten Vergleichsforderung gegenüber dem Lieferanten defekter Rauchwarnmelder in Höhe von 4,0 Mio. €.
- (21) Unter den **Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung** von insgesamt 204,1 Mio. € (Vorjahr: 188,9 Mio. €) werden die Instandhaltungskosten (89,1 Mio. €), die Betriebskosten inklusive der umlagefähigen Grundsteuer (110,5 Mio. €) sowie die sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (4,6 Mio. €) ausgewiesen.

- (22) Unter den **Personalaufwendungen** werden auch die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung der Angestellten analog zu den Regelungen des öffentlichen Dienstes mit 1,3 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) ausgewiesen.
- (23) Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige **Abschreibungen** in Höhe von 63,7 Mio. € (Vorjahr: 57,8 Mio. €) angefallen. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 0,04 Mio. € (Vorjahr: 1,0 Mio. €) wurden aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Darüber hinaus werden Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 1,2 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. €) ausgewiesen.
- (24) Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 18,4 Mio. € (Vorjahr: 16,3 Mio. €) beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 2,1 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €). Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (1,6 Mio. €) sowie durch Zuführungen zu Rückstellungen (0,4 Mio. €) beeinflusst. Darüber hinaus sind die Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.
- (25) Im Posten **Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis** wird der im Konzernjahresüberschuss enthaltene, anderen Gesellschaftern zustehende Gewinn für einen Minderheitenanteil von 5,1 % der GESOBAU Wohnen und der Minderheitenanteil von 10,1 % der IDUNA ausgewiesen.
- (26) Der **Gewinnvortrag** von 20,7 Mio. € wurde vollständig in die Gewinnrücklagen eingestellt.
- (27) Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn der GESOBAU AG des Jahres 2023 in Höhe von 13,1 Mio. € in die Position „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen. Vorab wurde entsprechend § 17 Abs. 1 der Satzung ein Teilbetrag von 13,1 Mio. € in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

E. Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben, sowie die Herkunft und Verwendung der Zahlungsströme. Dabei werden die laufende Geschäftstätigkeit, die Investitionstätigkeit und die Finanzierungstätigkeit voneinander unterschieden. Die Konzern-Gesellschaften haben im Jahr 2023 Festgeldanlagen mit einer Laufzeit länger als drei Monate in Höhe von 41,6 Mio. € getätigt, welche folglich in der Kapitalflussrechnung als Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition unter dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit gezeigt werden. Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von 26,9 Mio. € (Vorjahr: 19,9 Mio. €) umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten von 38,4 Mio. € (Vorjahr: 46,9 Mio. €) abzüglich der Festgeldanlagen mit einer Laufzeit länger als drei Monate von 11,5 Mio. € (Vorjahr: 27,0 Mio. €).

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

Die liquiden Mittel enthalten als Festgeld angelegte Guthaben in Höhe von 3,8 Mio. € (Vorjahr: 3,3 Mio. €), welche in voller Höhe für geplante Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen und zugunsten der die Maßnahmen finanzierenden Banken verpfändet sind. Sie stehen deshalb nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft. Die zum Bilanzstichtag frei verfügbaren liquiden Mittel betragen somit 23,1 Mio. € (Vorjahr: 16,6 Mio. €).

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

in T€	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2023	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2022
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	792	764

F. Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, wurde Ende der 1960er Jahre zur Finanzierung der Herstellung eines Fernheizverteilungsnetzes im Märkischen Viertel ein unverzinsliches Darlehen über 9.106 T€ mit einer Laufzeit bis 2065 gewährt. Gleichzeitig wurden ein Erbbaurechtsvertrag über Grundstücksflächen im Märkischen Viertel zwecks Errichtung eines Fernheizwerkes sowie ein Wärmelieferungsvertrag mit entsprechenden Laufzeiten abgeschlossen. Der Wärmelieferungsvertrag mit der Vattenfall Wärme Berlin AG wurde zum 01. Januar 2019 angepasst. Der Vertrag läuft nunmehr bis zum 31. Dezember 2028. Er verlängert sich jeweils um fünf Jahre, sofern der Vertrag nicht neun Monate vor Ablauf von einem der Vertragspartner gekündigt wird. Die Zahlungen für Wärmelieferungen aus diesem Vertrag beliefen sich im Jahr 2023 auf 13,1 Mio. € (Vorjahr: 12,6 Mio. €). Die sich aus dem Vertrag ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden als Betriebskosten weiterverrechnet.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge in Höhe von 95,6 Mio. € ist durch zugesagte Kredite und vorhandene Liquidität abgedeckt.

G. Haftungsverhältnisse

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2023 44,0 Mio. € (Vorjahr: 40,6 Mio. €) und wurden, vom übrigen Vermögen getrennt, bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

H. Sonstige Angaben

Das Abschlussprüferhonorar für das Geschäftsjahr 2023 der GESOBAU und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen beträgt 180 T€ und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

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 5,49 % bei einer Summe der umlagepflichtigen Gehälter von 7,9 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2023 wurde kein Sanierungsentgelt gezahlt.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Vorstand

Mitglieder des Vorstandes

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

Christian Wilkens
Erste Bestellung ab dem 01. August 2008
Bestellt bis zum 31. Juli 2029
Vorstand Finanzen und Controlling

Bezüge

Die Bezüge des Vorstandes beliefen sich im Berichtszeitraum auf 625,5 T€ (Vorjahr: 607,6 T€).

in T€	Jörg Franzen	Christian Wilkens
Grundvergütung	205,0	185,0
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2022	68,8	68,8
Leistungen der Altersversorgung	30,8	27,7
Geldwerter Vorteil aus Kfz-Nutzung	5,9	7,4
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0,1	0,1
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	13,6	12,3
Gesamt	324,2	301,3

An frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 268,8 T€ (Vorjahr: 267,6 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 148,9 T€ (Vorjahr: 290,9 T€) inkl. Zinsanteil zugeführt. Sie betragen zum Bilanzstichtag 2.212 T€ (Vorjahr: 2.319 T€).

Mitgliedern des Vorstandes beziehungsweise deren Angehörigen wurden keine Darlehen eingeräumt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

Dr. Heike Külper

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

Lars Loebner

Mitglied des Aufsichtsrates bis zum 14. Juni 2023
Referatsleiter Wohnungsbau bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin

Stepan Machulik

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 15. Juni 2023
Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Prof. Dr. Solveig Reiðig-Thust

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

Oliver Rohbeck

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

Ramona Senier

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

Daniela Trochowski

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

Martin Tschaepe

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

Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten 50,8 T€ (Vorjahr: 51,3 T€) an festen Vergütungen, die sich wie folgt aufgliedern:

	in €
Birgit Benz	8.200,00
Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust	6.189,86
Ramona Senier	6.100,00
Oliver Rohbeck	4.900,00
Dr. Heike Külper	4.900,00
Daniela Trochowski	4.900,00
Martin Tschaepe	4.900,00
Lina Atris	4.900,00
Lars Loebner	3.162,50
Stephan Machulik	2.654,17

Gesellschafter

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

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten

Der GESOBAU-Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 510 (Vorjahr: 484) Mitarbeitende (ohne Vorstandsmitglieder und Aushilfen).

	2023	2022
Vorstand	2	2
Angestellte		
Prokuristen	5	5
kaufm. und technische Angestellte	360	340
Gewerbliche Arbeitnehmer		
Hauswarte/Hausmeister	107	104
Aushilfen	9	9
Auszubildende	39	35
Jahresdurchschnitt	521	495

Die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH (anteilig konsolidiert), die GESOBAU Geschäftsführung sowie die IDUNA beschäftigen keine Arbeitnehmer.

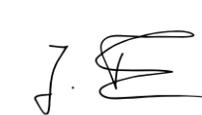
Offenlegung

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Unternehmensregister.

Nachtragsbericht

Nach dem 31. Dezember 2023 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, nicht eingetreten.

Berlin, 23. Februar 2024



Jörg Franzen



Christian Wilkens

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GESOBAU AG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GESOBAU AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der GESOBAU AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst wurde, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die mit der Anlage zum Lagebericht enthaltene Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex, welche lageberichts-fremde Angaben darstellt, haben wir nicht inhaltlich geprüft. Lageberichts-fremde Angaben im Lagebericht sind Angaben, die nicht nach §§ 315, 315a bzw. 315b bis 315d vorgeschrieben sind.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▶ entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- ▶ vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Wir geben kein Prüfungsurteil zu dem Inhalt der oben genannten lageberichts-fremden Angaben ab.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

- ▶ die als Anlage dem Konzernlagebericht beigefügte Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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

GESOBAU Mehrjahresübersicht

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

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

Berlin, 26. Februar 2024

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wehner Köhler
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

ZUM 31.12. NACH HGB

		2023	2022	2021	2020	2019
Vermögenslage						
Anlagevermögen	Mio. €	3.051,37	2.869,68	2.702,89	2.395,72	2.140,21
Umlaufvermögen	Mio. €	167,37	155,01	130,20	154,21	108,75
davon liquide Mittel	Mio. €	38,37	46,88	32,94	62,81	18,18
Sonstige Aktiva	Mio. €	0,19	0,11	0,15	0,39	0,66
Eigenkapital	Mio. €	693,12	662,98	637,74	591,07	561,27
Rückstellungen	Mio. €	63,26	64,98	77,49	78,35	83,45
Verbindlichkeiten	Mio. €	2.399,65	2.255,22	2.077,73	1.850,47	1.578,40
Sonstige Passiva	Mio. €	62,90	41,62	40,28	30,43	26,50
Bilanzsumme	Mio. €	3.218,93	3.024,80	2.833,24	2.550,32	2.249,62
Eigenkapitalquote ¹	%	21,53	21,92	22,51	23,18	24,95
Anlagendeckung II ²	%	22,72	23,10	92,63	94,05	91,86
Verschuldungsgrad ³	%	364,41	356,25	344,26	331,47	300,81
Anlagenintensität ⁴	%	94,79	94,87	95,40	93,94	95,14
Finanzlage						
Abschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	65,00	60,03	55,70	48,90	45,33
davon planmäßig	Mio. €	64,96	59,06	53,14	48,77	44,74
davon außerplanmäßig	Mio. €	0,04	0,97	2,56	0,13	0,59
Zuschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	1,10	0,00	22,69	0,30	8,47
Ertragslage						
Umsatzerlöse	Mio. €	348,81	332,88	316,80	304,80	290,54
Vermietung	Mio. €	345,33	330,03	314,01	302,16	288,36
in % vom Umsatz	%	99,00	99,14	99,12	99,13	99,25
Sonstige Umsatzerlöse	Mio. €	3,48	2,85	2,79	2,64	2,18
in % vom Umsatz	%	1,00	0,86	0,88	0,87	0,75
Gesamtleistung ⁵	Mio. €	363,71	342,88	321,10	306,34	295,66
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	Mio. €	89,10	85,08	90,65	90,30	97,97
EBIT	Mio. €	58,91	56,45	55,54	56,09	54,48
in % von der Gesamtleistung	%	16,20	16,46	17,30	18,31	18,43
Bilanzgewinn	Mio. €	9,31	20,68	41,56	22,28	20,36
in % vom Umsatz	%	2,67	6,21	13,12	7,31	7,01
Bestandszahlen						
Eigene Wohneinheiten per 31.12.	Anzahl	47.529	46.259	45.090	43.842	42.390
Eigene Gewerbeeinheiten per 31.12.	Anzahl	825	803	796	793	726
Fläche Wohnungen per 31.12.	m ²	3.088.818	3.005.624	2.931.087	2.850.624	2.764.134
Fläche Gewerbe per 31.12.	m ²	125.203	128.148	128.210	123.274	113.099
Mieterlöse Wohnungen p. a.	Mio. €	238,21	226,55	216,69	210,88	203,11
Mieterlöse Gewerbe p. a.	Mio. €	12,41	11,95	11,24	9,58	8,60
Durchschnittliche Mieterlöse pro m ² Wohnfläche	€	6,47	6,35	6,23	6,23	6,17
Sonstige Mieteinnahmen	Mio. €	7,37	6,91	6,37	5,73	4,79
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	Mio. €	11,03	9,73	6,98	8,00	7,43
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	%	4,28	3,96	2,98	3,54	3,43
Mitarbeiter						
Anzahl Mitarbeiter*innen gesamt per 31.12. (Köpfe) ⁶		537	498	488	453	407
Personalaufwand	Mio. €	32,90	30,70	28,60	26,94	24,26
Personalaufwandsquote ⁷	%	13,33	13,03	12,42	12,09	11,24

¹Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme, ²Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital im Verhältnis zum Anlagevermögen (ohne langfr. Rückstellungen), ³Fremdkapital im Verhältnis zum Eigenkapital,

⁴Anlagevermögen im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtkapital, ⁵Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen, ⁶inkl. geringfügig Beschäftigte und Praktikant*innen,

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

Impressum

Herausgeber

GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin

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

Konzeption und Gestaltung

KorteMaerzWolff Kommunikation, Hamburg

Druck

Druckpartner, Essen

Fotografie & Bild

Thomas Bruns, Nancy Jesse, Thomas Rafalzyk,
Christoph Schieder, spreeformat architekten,
Stadtmobil Berlin GmbH, iStockphoto.
Alle anderen Motive: GESOBAU AG



G