

# WIR GESTALTEN QUARTIERE MIT WEITBLICK

GESCHÄFTSBERICHT 2024

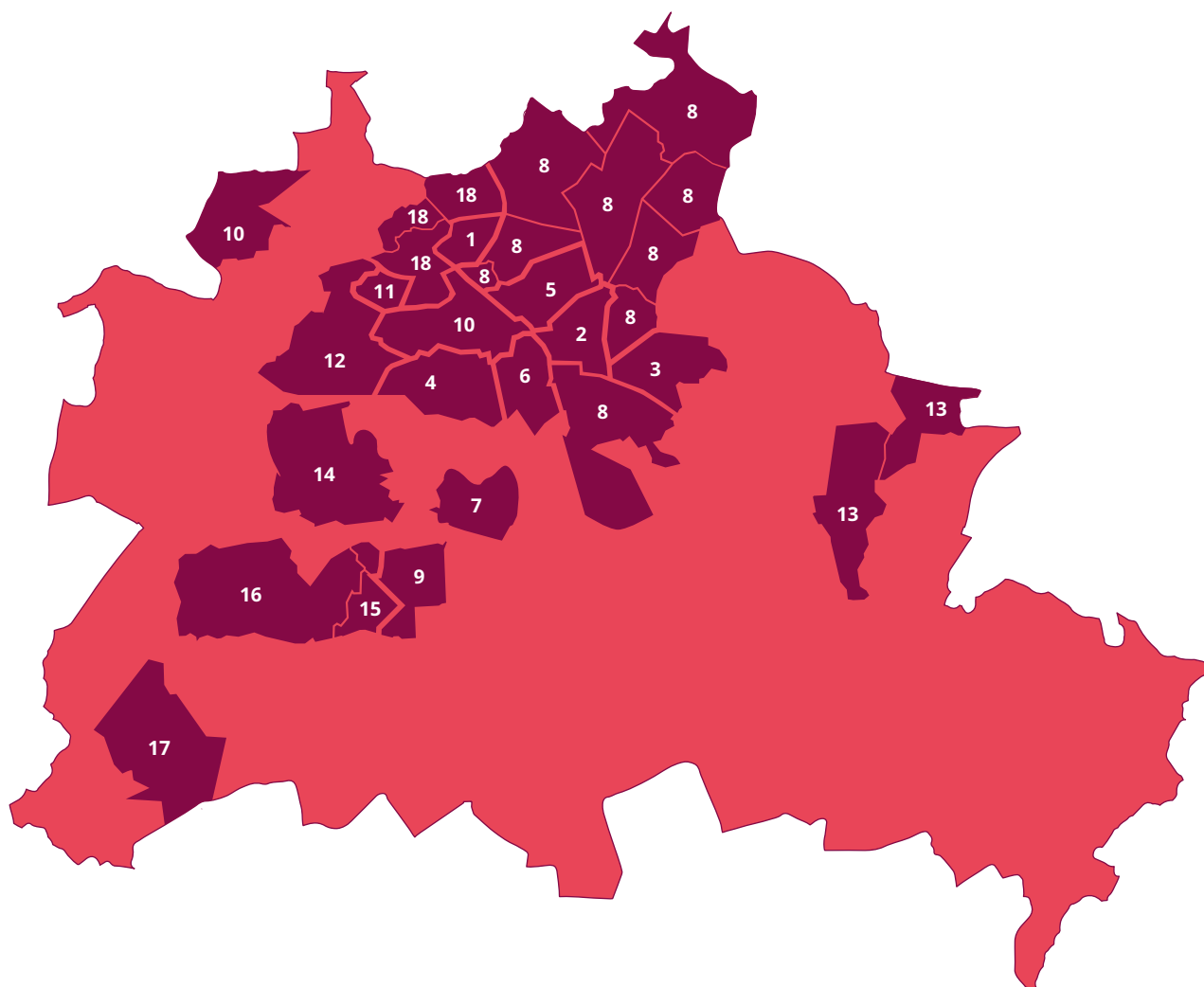
Hier wohnt Berlin.

**GESOBAU**



**G**

# Mieteinheiten nach Ortsteilen



1 Märkisches Viertel

**23.317**

2 Pankow

**9.737**

3 Weißensee

**7.662**

4 Wedding

**5.700**

5 Niederschönhausen

**2.444**

6 Gesundbrunnen

**2.072**

7 Tiergarten, Hansaviertel

**112**

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

**3.276**

9 Wilmersdorf

**1.495**

10 Reinickendorf, Heiligensee

**944**

11 Borsigwalde

**841**

12 Tegel

**812**

13 Biesdorf, Hellersdorf

**4.453**

14 Charlottenburg

**684**

15 Halensee, Schmargendorf

**99**

16 Grunewald

**99**

17 Zehlendorf

**16**

18 Wittenau, Lübars,  
Waidmannslust

**129**

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

### DER GESOBAU-KONZERN AUF EINEN BLICK

		2024	2023	2022	2021
Umsatzerlöse	Mio. €	382,1	348,8	332,9	316,8
Verwaltete eigene Einheiten gesamt	Anzahl	63.891	62.660	61.045	59.063
EBITDA	Mio. €	143,6	123,9	116,5	111,2
Bilanzgewinn	Mio. €	15,6	9,3	20,7	41,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	149,1	154,8	136,8	159,3
Anlagevermögen	Mio. €	3.211,4	3.051,4	2.869,7	2.702,9
Eigenkapital	Mio. €	731,9	693,1	663,0	637,7
Eigenkapitalquote	in %	21,7	21,5	21,9	22,5
Bilanzsumme	Mio. €	3.380,2	3.218,9	3.024,8	2.833,2
Mitarbeiter*innen zum 31. Dezember *	Anzahl	555	537	498	488

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

# Inhalt

<b>Interview mit der Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dem Vorstand</b> .....	<b>2</b>
<b>Wir gestalten Quartiere mit Weitblick</b> .....	<b>6</b>
<b>Unser Jahr 2024</b> .....	<b>20</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	<b>24</b>
Gremien des Aufsichtsrates .....	29
<b>Zusammengefasster Lagebericht</b> .....	<b>30</b>
Grundlagen des Konzerns .....	30
Wirtschaftsbericht .....	37
Prognose und Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie .....	54
<b>Corporate Governance Kodex</b> .....	<b>56</b>
<b>Konzernabschluss</b> .....	<b>58</b>
Konzernbilanz .....	58
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	60
Konzern-Kapitalflussrechnung .....	61
Konzern-Anlagenspiegel .....	62
Konzern-Eigenkapitalspiegel .....	64
Konzernanhang .....	66
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b> .....	<b>83</b>
<b>Mehrjahresübersicht</b> .....	<b>87</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>88</b>

**Jörg Franzen**  
Vorstandsvorsitzender

**Christian Wilkens**  
Vorstand

**Birgit Benz**  
Vorsitzende des  
Aufsichtsrates



# WIR GESTALTEN QUARTIERE MIT WEITBLICK

Bezahlbarer Wohnraum, lebendige Nachbarschaften, zukunftsfähige Infrastruktur – die GESOBAU entwickelt lebenswerte Quartiere in einem ganzheitlichen Ansatz. Eines davon ist das Märkische Viertel in Berlin-Reinickendorf, das 2024 runden Geburtstag feierte: zum 60. Mal jährte sich der Erstbezug. Grund genug, in diesem Geschäftsbericht nicht nur auf seine Geschichte zurückzublicken, sondern vor allem in die Zukunft zu schauen. Im Interview erläutern die Aufsichtsratsvorsitzende Birgit Benz, der Vorstandsvorsitzende Jörg Franzen und Vorstandsmitglied Christian Wilkens zudem, wie die GESOBAU und ihre Mitarbeitenden sich für das Berliner Stadtleben und ein soziales Miteinander engagieren.

## Welche Bedeutung hat das 60-jährige Jubiläum des Märkischen Viertels für die GESOBAU?

**Jörg Franzen** Das 60-jährige Jubiläum des Märkischen Viertels markiert nicht nur einen wichtigen Meilenstein in der Geschichte der Siedlung, sondern bietet auch Gelegenheit, auf die Erfolge der vergangenen Jahrzehnte zurückzuschauen und gleichzeitig einen Blick in die Zukunft zu werfen. Im Rahmen des Symposiums „60 Jahre Märkisches Viertel – Zukunft Großwohnsiedlung“ betrachteten wir gemeinsam mit rund 120 Teilnehmenden aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft nationale und internationale Beispiele nachhaltiger Transformation von großen Wohnsiedlungen und diskutierten Herausforderungen und Chancen. Der umfassende energetische Umbau des Viertels zu Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung, die Neugestaltung der Außenanlagen und insbesondere unsere Zusammenarbeit mit zahlreichen Partner\*innen für ein gutes Miteinander machen das Märkische Viertel zu einem Leuchtturm unter den Großwohnsiedlungen.

**Christian Wilkens** Seit der ersten Planung in den 1960er-Jahren hat die GESOBAU das Märkische Viertel als dynamischen und lebendigen Stadtteil begleitet. Heute ist die GESOBAU mit rund 15.900 Wohnungen die größte Vermieterin vor Ort. Auch in Zukunft soll das Märkische Viertel den Bedürfnissen der Bewohner\*innen gerecht werden. Unsere Vision „Zukunft Märkisches Viertel 2030“ beinhaltet unter anderem Konzepte für mehr Klimaschutz, die Anpassung und Weiterentwicklung des Bestandes durch innovative Konzepte, Ideen zur Schaffung von mehr Grün- und Freiflächen oder die soziale und wirtschaftliche Entwicklung des Viertels.

**Birgit Benz** Im Märkischen Viertel leben rund 45.000 Menschen aus über 100 Nationen. Für die GESOBAU spielt insbesondere der kontinuierliche Dialog mit den Bewohner\*innen eine zentrale Rolle. Zur Feier des runden Geburtstags wurden deshalb zahlreiche Aktionen für die Mieter\*innen organisiert, beispielsweise ein Konzert für Jubiläumsmieter\*innen oder Ausflüge ins Märkische – in Städte, die namensgebend für Straßen im MV sind. Das vielfältige Engagement der GESOBAU im MV ist auch in Zukunft darauf ausgerichtet, die Beziehung zu ihrer Mieterschaft weiter von einem „für“ zu einem „mit“ zu entwickeln.

## Welche Rolle spielt die soziale Verantwortung der GESOBAU im Berliner Stadtleben? Inwiefern engagiert sich das Unternehmen über die reine Wohnraumversorgung hinaus?

**Birgit Benz** Ein besonderes Beispiel für dieses Engagement ist der jährliche Förderwettbewerb der GESOBAU-Stiftung, der 2024 bereits zum fünften Mal ausgeschrieben wurde. Ziel ist es, innovative Projektideen von gemeinnützigen Organisationen und Initiativen in den Quartieren der GESOBAU zu unterstützen. Unter dem Motto „Mit Kreativität und Mut die Zukunft gestalten“ standen dieses Mal insgesamt 20.000 Euro zur Verfügung. Gesucht waren Konzepte, die junge Menschen inspirieren, motivieren und in ihrer sozialen Umwelt aktiv einbinden.

**Jörg Franzen** Für das Berliner Stadtleben engagieren wir uns auf vielfältige Weise. So haben wir im Berichtsjahr 2024 den „GESOBAU Jazz & Soul Award“ ins Leben gerufen. Das ist ein Musikwettbewerb, der sich an Berliner Nachwuchstalente richtet. Mit

„Wir sorgen für das sichere und attraktive Zuhause von mehr als 100.000 Menschen – und werden auch in Zukunft unser Bestes geben für ein lebenswertes Berlin.“

Jörg Franzen







Urban Gardening im Märkischen Viertel

**„Unsere Anstrengungen für das wachsende Berlin wären nicht möglich ohne die rund 550 engagierten Mitarbeitenden.“**

Birgit Benz

dem Wettbewerb bieten wir jungen aufstrebenden Musiker\*innen die Möglichkeit, sich einem breiteren Publikum zu präsentieren und auf ihrer musikalischen Laufbahn weiterzuentwickeln. Gleichzeitig unterstützen wir damit die vibrierende Berliner Musik- und Kulturszene, die unsere Kieze so lebendig macht.

**Christian Wilkens** Aber auch die GESOBAU-Mitarbeiter\*innen engagieren sich persönlich tatkräftig für das Zusammenleben in der Stadt. Ein besonders schönes Beispiel dafür ist das

Unternehmensziel „1.300 Stunden sozial engagiert“: In zahlreichen Einrichtungen und Projekten waren die Mitarbeiter\*innen für den guten Zweck im Einsatz. Sie haben zum Beispiel die Kältehilfe unterstützt oder Freizeitaktivitäten für Senior\*innen organisiert. Und am Ende sind es sogar 1.730 Stunden geworden. Als Unternehmen honorieren wir jede geleistete Stunde zusätzlich mit einer Spende in Höhe von 25 Euro an die GESOBAU-Stiftung. Dieses Geld kommt somit wieder direkt den Menschen in den Quartieren der GESOBAU zugute.



### **Welche besonderen Erfolge oder Meilensteine haben Sie im Jahr 2024 erreicht und wie blicken Sie in die Zukunft?**

**Jörg Franzen** Die GESOBAU hat auch 2024 zur Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum in Berlin beigetragen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 664 neue Wohnungen fertiggestellt. Entlang der Pankower Idunastraße haben wir zum Beispiel ein Neubauprojekt mit 424 Mietwohnungen errichtet. Es handelt sich dabei um ein generationenübergreifendes Wohnareal, das auch barrierefreie Seniorenwohnungen und eine Kita umfasst. Für andere Projekte haben wir den Grundstein gelegt, etwa am Hamburger Platz. Mit einem Dreiklang aus Neubau, Aufstockung und Modernisierung gestalten wir die Wohnsiedlung vor Ort neu. Nachdem 348 Bestandswohnungen energetisch ertüchtigt wurden, ergänzen wir das Quartier um zwei Neubauten mit insgesamt 123 Wohnungen. 62 weitere Wohnungen entstehen durch Aufstockung der Bestandsgebäude.

**Christian Wilkens** Ein weiteres besonderes Neubauprojekt ist das „Quartier Alt-Wittenau“ in Reinickendorf, das wir nach Bauende im Sommer 2026 schlüsselfertig übernehmen werden. Im Rahmen der Förderung „Junges Wohnen RL 2023“ entstehen hier 242 bezahlbare Wohnplätze speziell für Studierende und Auszubildende. Ergänzend gibt es vor Ort Gemeinschaftsräume und im Innenhof begrünte Aufenthaltsflächen, um den Austausch und das soziale Miteinander zu stärken. Abgerundet wird das Projekt durch die Errichtung von Einzelhandelsflächen. Aber auch

durch den Ankauf von 162 Wohnungen in Bestandsobjekten haben wir einen wichtigen Beitrag zu einem sozialverträglichen Berliner Mietmarkt geleistet.

**Birgit Benz** Die Anstrengungen der GESOBAU für das wachsende Berlin wären nicht ohne die mittlerweile rund 550 engagierten Mitarbeiter\*innen möglich. Um für die Zukunftsaufgaben als landeseigene Wohnungsgesellschaft personell gewappnet zu sein, hat die GESOBAU 2024 deshalb eine groß angelegte Arbeitgeberkampagne gestartet. Unter dem Titel „Mehr als ein Job“ werben verschiedene Motive als Außenwerbung und online für die facettenreichen Karrieremöglichkeiten bei der GESOBAU. Das Schöne daran: Die Mitarbeiter\*innen selbst stehen dafür mit ihrem Wort. Die Personalmarketing-Kampagne zeigt Porträts von Kolleg\*innen aus unterschiedlichen Unternehmensbereichen direkt an ihrem Arbeitsplatz – mal im Büro, mal auf der Baustelle, mal im Gespräch mit Mieter\*innen. Immer dabei im Fokus: der sinnstiftende Charakter der Arbeit in einem landeseigenen Unternehmen. Definitiv eines der vielen Jahreshighlights.

**Jörg Franzen** Gemeinsam mit unseren Mitarbeiter\*innen werden wir auch in Zukunft unser Bestes geben für ein lebenswertes Berlin und haben unseren Auftrag klar im Blick: Wir sorgen für das sichere und attraktive Zuhause von mehr als 100.000 Menschen, schaffen bezahlbaren Wohnraum, tragen mit der klimagerechten Modernisierung unserer Bestände zur Erreichung der Klimaschutzziele bei und engagieren uns sozial in unseren Quartieren.

**„Unsere Vision für das Märkische Viertel beinhaltet unter anderem Konzepte für mehr Klimaschutz, Ideen zur Schaffung von weiteren Grün- und Freiflächen und die soziale und wirtschaftliche Entwicklung des Viertels.“**

Christian Wilkens

# Wir gestalten Quartiere mit Weitblick

Mit rund 15.900 Wohnungen gehört der Großteil der Wohnungen im Märkischen Viertel heute zum Bestand der GESOBAU. Das lebenswerte Quartier auf 3,2 Quadratkilometern entwickeln wir jetzt mit zukunftsorientierten Zielen und Maßnahmen weiter.







# Wohn-Perspektiven

Am 16. Oktober 2024 lud die GESOBAU Experten aus Forschung und Praxis zum Symposium „60 Jahre Märkisches Viertel“ ein. In der ehemaligen GESOBAU-Zentrale am Wilhelmsruher Damm wurden Herausforderungen und Perspektiven von Großwohnsiedlungen diskutiert. Seine einzigartige Geschichte, die außergewöhnliche Architektur und Struktur sowie die Tatsache, dass es heute Deutschlands größte Niedrigenergiesiedlung ist, machen das Märkische Viertel zu einem idealen Ausgangspunkt für Gespräche und Gedanken über die Zukunft des Wohnens. Abschluss des Tages war ein Artist Talk mit dem Berliner Fotografen Sven Marquardt mit anschließender Ausstellung seiner Arbeiten.



SYMPOSIUM

## 60 Jahre Märkisches Viertel – Zukunft Großwohnsiedlung

60 JAHRE  
MÄRKISCHES  
VIERTEL

**GESOBAU**  
Hier wohnt Berlin.

# Projekt Zukunft MV

Wie kann das Märkische Viertel dauerhaft wettbewerbs- und zukunftsfähig positioniert und weiterentwickelt werden? Welche spannenden Perspektiven gibt es? Mit diesen und anderen Fragen befasst sich seit Anfang 2020 eine bereichsübergreifende, interdisziplinäre Arbeitsgruppe innerhalb der GESOBAU. Gemeinsam hat sie eine Vision für das Viertel entwickelt, Handlungsfelder identifiziert und Ziele priorisiert, Maßnahmen und mögliche Leuchtturmprojekte erarbeitet und die Grundlagen für das nachhaltige Konzept „Zukunft Märkisches Viertel“ geschaffen.



# Die Leitgedanken

## Mehr als Baustruktur:

### Weiterentwicklung eines Gesamtkunstwerkes

Das Märkische Viertel hat sich 2030 den Anforderungen an zukunftsfähige Architektur, nachhaltige Stadtentwicklung und lebenswerte Quartiere gestellt und hat mit seiner urbanen Parklandschaft an Attraktivität gewonnen.

## Innovative Selbstversorgungskonzepte:

### Lokale Lösungen für eine bessere Energiebilanz

Die Balance aus bebautem Raum sowie Grün- und Freiflächen ist erhalten geblieben. Vielfältige und neue Wohn- und Nutzungskonzepte ermöglichen ökologische, ökonomische und soziale Diversität und haben das Anmietungsinteresse erhöht.

## Lebenswertes Quartier:

### Heimat Märkisches Viertel

Es existiert eine rege Kommunikation der Bewohner\*innen untereinander und mit der GESOBAU AG, die Beteiligung an verschiedenen Projekten ist auf erfolgreiche 25 % angestiegen.

# Unsere Handlungsfelder für die Zukunft des Märkischen Viertels





## Mobil

Der Wohnstandort soll sich durch eine hohe Angebotsqualität von Rad- und Fußverkehr, öffentlichem Personennahverkehr sowie klimabewusstem Lieferverkehr auszeichnen. Im Märkischen Viertel wird ein Mobilitätskonzept umgesetzt, das die unterschiedlichen Bedürfnisse im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ intelligent löst und effizient organisiert. Damit soll es gelingen, das Mobilitätsverhalten nachhaltig und klimabewusst zu gestalten.



## Wohnen

Das bestehende, attraktive Wohnungsangebot soll innerhalb von 10 Jahren zu einem „fußläufigen, urbanen Mikrokosmos“ erweitert, die Angebote des aktuellen Bestands durch neue Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzer- und Nutzungskonstellationen ergänzt werden. Der Trend „Wohnen und Arbeiten“ sowie „Versorgung in der eigenen Nachbarschaft“ und die Erfahrungen aus der Pandemiezeit werden dabei berücksichtigt.







## Digital

Der digitale Wandel soll im Märkischen Viertel allumfassend sichtbar werden. 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.



## Bildung & Arbeit

Aus dem MV für das MV – das Märkische Viertel soll ein Leuchtturm werden für das Konzept „Stadt/Stadtteil der kurzen Wege“. Lokal wohnen und arbeiten sind, gemeinsam mit dem Weiterbildungszentrum „Digitales Lernen“, eine wichtige Zielstellung im und für das Quartier.





Der Wohnraum soll um die Außenbereiche des Märkischen Viertels erweitert werden: Sie werden gern genutzte, sichere Begegnungsflächen mit großer Aufenthaltsqualität, sie steigern die Lebensqualität im Stadtteil, das soziale Miteinander und den Austausch untereinander. Unter ökologischen Aspekten sollen die Außenbereiche zur Biodiversität, zum Klimaschutz bzw. zur Klimafolgenanpassung nachhaltig beitragen.





## Klima

Unter Maßgabe der klimaschutzpolitischen Zielsetzungen sollen über die bereits vorhandenen, klimafreundlichen und bauarttypischen Aspekte der Großwohnsiedlung hinaus Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des Quartierklimas getroffen werden. Die CO<sub>2</sub>-Neutralität des Viertels soll sichergestellt und in Teilen sogar eine positive Klimabilanz ermöglicht sein. Somit leistet das MV einen Beitrag zur Klimaneutralität Berlins bis 2050.









## Kultur & Wissenschaft

„Zukunft Märkisches Viertel“ bietet Wissenschaft, Kultur- und Kunstschaffenden eine Plattform zur Mitwirkung und Mitgestaltung, denn auch in der Peripherie sind kreative und künstlerische Impulse mehr denn je gefragt, bieten sich Räume für Reflexion, Debatten und Zusammenarbeit mit Bewohner\*innen und Öffentlichkeit.



## Nachbarschaft

Die Bewohner\*innen im Märkischen Viertel sollen sich als aktive und geschätzte Mitgestaltende ihres Quartiers und ihrer Nachbarschaft verstehen. Die Beziehung zwischen der GESOBAU AG und der Bewohnerschaft gestaltet sich in Zukunft mehr vom „für“ hin zum „mit“. Aktive Beteiligung und freiwilliges Engagement sollen auch abseits der gewählten Mietergremien selbstverständlich werden.

---

**Vision wird Realität** Mit einem klaren Fokus auf den Bestand, die Mieter\*innen und die sozialräumliche Agenda setzt das Märkische Viertel Maßstäbe für nachhaltige Quartiersentwicklung. Die GESOBAU zeigt, wie durch innovative Ansätze und enge Zusammenarbeit ein lebenswertes, vielfältiges Stadtquartier entstehen kann. Die Erfahrungen und Erfolge der Zukunftswerkstatt Märkisches Viertel machen deutlich: Großwohnsiedlungen sind keine starren Konstrukte der Vergangenheit, sondern dynamische Räume mit großem Potenzial – wenn sie mit Weitsicht, Kreativität und Verantwortung weiterentwickelt werden. Mit diesem Ansatz bleibt das Märkische Viertel ein Symbol für die Möglichkeiten moderner Stadtentwicklung – und ein Vorbild für die Herausforderungen der Städte von morgen.

[www.gesobau.de/maerkisches-viertel](http://www.gesobau.de/maerkisches-viertel)



# UNSER JAHR 2024



## Januar

Im Rahmen des internen Unternehmensziels „1.300 Stunden sozial engagiert“ unterstützen die Mitarbeiter\*innen des GESOBAU-Konzerns in diesem Jahr erneut mit ihrer Zeit und wirken an verschiedenen gemeinnützigen Projekten in der Stadt mit. Für jede geleistete Stunde spendet das Unternehmen zudem 25 Euro an die GESOBAU-Stiftung

## Februar

Die GESOBAU AG wurde vom Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) erfolgreich für ihr Compliance Management-System rezertifiziert. Im Rahmen der erneuten Auditierung wurde erstmalig auch der gesamte GESOBAU-Konzern bewertet.



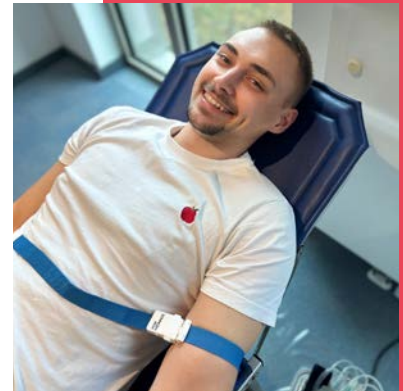
# GESOBAU STIFTUNG

## März

Die GESOBAU-Stiftung schreibt 2024 bereits zum fünften Mal ihren Förderwettbewerb aus und setzt auch in diesem Jahr einen besonderen Schwerpunkt: Gesucht werden Projekte, die Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit bieten, ihre Potenziale zu entfalten sowie soziale und emotionale Kompetenzen zu entwickeln. Bewerben können sich gemeinnützige Organisationen und Initiativen, die mit innovativen Konzepten Bildung, Partizipation und die persönliche Entwicklung junger Menschen fördern.

## April

Die Mitarbeiter\*innen der GESOBAU AG wurden erneut zum Blutspenden aufgerufen. Insgesamt wurden 47 Abnahmen vorgenommen. So konnten 23,5 Liter Blutkonserven für die Behandlung schwerer Krankheiten und zur Versorgung von Unfallopfern gewonnen werden – damit können bis zu 140 Menschen gerettet werden. Die GESOBAU hat an diesem Tag 12 Mitarbeiter\*innen als Neuspender\*in gewinnen können.



## Mai

Am Mittwoch, dem 15. Mai 2024 gingen fünf Teams für die GESOBAU bei der 5 x 5 km TEAM-Staffel an den Start. Hoch motiviert und gut gelaunt trafen 25 Läufer\*innen im Tiergarten ein. Ein bisschen Aufregung war schon zu spüren, bevor der Staffellauf um 18:30 Uhr begann. Aber zum Glück verflog diese schnell, da das anwesende Motivationsteam alle Sportler\*innen mit viel Applaus und lautem Jubel zu Höchstleistungen anspornte. Zum ersten Platz hat es bei der Gesamtwertung in diesem Jahr leider nicht gereicht.



## Juni

Unter dem Motto „Lyrik & Poesie“ lockte das Kunstfest Pankow am Wochenende vom 8. und 9. Juni 2024 mehr als 20.000 Besucher\*innen aus dem Bezirk und ganz Berlin in den Schlosspark Schönhausen. Kreative Mitmachangebote, lokales Kunsthandwerk und ein handverlesenes Musikprogramm begeisterten das Publikum.



## Juli

Die GESOBAU AG hat den neu errichteten Stadtplatz auf dem historischen Stadtgut Hellersdorf im Rahmen eines Mieterfestes feierlich an den Bezirk Marzahn-Hellersdorf übergeben. Der Platz wurde mit Mitteln aus dem Programm Nachhaltige Erneuerung im Einklang mit dem Denkmalschutz errichtet und dient allen Bewohner\*innen künftig als öffentliche Freifläche und insbesondere als Ort für Begegnungen, Feste und Märkte.



## August

Erstmals lobt die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG einen eigenen Musikwettbewerb zur Förderung Berliner Nachwuchsmusiker\*innen aus. Bewerben konnten sich junge Jazz- und Soul-Talente im Alter zwischen 18 und 29 Jahren, die ihren Lebensmittelpunkt in der Hauptstadt haben.

## September

Am 14. September luden das Bezirksamt Reinickendorf und die GESOBAU AG zum Interkulturellen Begegnungsfest am Seggeluckbecken ein. Bereits zum dritten Mal kooperierte die GESOBAU mit dem Bezirksamt bei der Ausrichtung des gemeinsamen Festes. 2024 stand die Veranstaltung unter dem Titel „60 Jahre Märkisches Viertel“. Bei bestem Wetter nutzten über 2.000 Besucher\*innen die zahlreichen Aktivitätsangebote für Groß und Klein, genossen ein vielfältiges Bühnenprogramm, gestaltet von Reinickendorfer Vereinen und Initiativen, und feierten Vielfalt und Miteinander im Viertel.





## Oktober

Das Märkische Viertel feierte 2024 sein 60-jähriges Bestehen. Für die GESOBAU als größte Bestandshalterin in Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung mit rund 15.900 Wohnungen Anlass genug, um ein ausgewähltes Fachpublikum zu einem eintägigen Symposium einzuladen. Unter dem Titel „60 Jahre Märkisches Viertel – Zukunft Großwohnsiedlung“ warfen rund 120 Teilnehmende aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft bei verschiedenen Impulsvorträgen einen Blick auf nationale und internationale Beispiele nachhaltiger Transformation von großen Wohnsiedlungen und diskutierten Herausforderungen und Chancen.



## November

Mehr als 200 Mitarbeitende der GESOBAU AG haben sich angemeldet, um beim Thementag „Demokratie, aber wie!“ teilzunehmen. Ob Workshop, Lesung, Training oder Vortrag – die Vielfalt der Inhalte des Programms war überwältigend. Die Inhalte haben die Mitarbeitenden zum Nachdenken angeregt, für verschiedene Probleme sensibilisiert und vielleicht auch neue Perspektiven oder Einblicke ermöglicht.



## Dezember

Zum zweiten Mal in Folge hat der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club (ADFC) die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft mit einem Gold-Zertifikat als „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“ ausgezeichnet und damit das große Engagement der GESOBAU für eine nachhaltige Fahrradmobilität ihrer Mitarbeiter\*innen gewürdigt.

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

mit diesem Bericht informieren wir über unsere Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 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 hat der Vorstand frühzeitig und regelmäßig im Rahmen der Sitzungen des Aufsichtsrates sowie durch die Vorlagen 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 2024 sowohl in Präsenz als auch virtuell per Videokonferenz statt. Im Berichtsjahr fanden vier turnusgemäße Sitzungen statt. Die Sitzungsteilnahme der Mitglieder lag im Geschäftsjahr 2024 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 2024 auf diesem anspruchsvollen Wachstumspfad weiter vorangegangen. Mit der Bewirtschaftungstätigkeit 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 insbesondere durch das Ziel des Senats, jährlich 20.000 neue Wohnungen zu bauen, die neue Kooperationsvereinbarung und das im Dezember 2024 beschlossene Schneller-Bauen-Gesetz 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 AG den Anspruch, sozial und ökologisch engagiert, die führende Position des Unternehmens weiter zu sichern.

### Spezifische Themen

Im besonderen Fokus des Aufsichtsrates standen im Geschäftsjahr 2024 folgende Themen: die Wachstumsstrategie durch Neubau und Ankauf von Wohnungen, die Klimastrategie, die umfangreiche Modernisierungstätigkeit, die Änderung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates und des Vorstands 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, der Bauplan 2025 bis 2029 sowie die Einbringung von Grundstücken. Darüber hinaus wurden die Bestellung einer Geschäftsführerin bei der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, der Wirtschaftsplan 2025 und die Mittelfristplanung bis 2029, der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024, die Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2024 und die Zielvereinbarungen des Vorstandes und der Prokuristen behandelt.

### Corporate Governance und Auditierung

Der Erfolg des Unternehmens basiert nach Überzeugung des Aufsichtsrates auf guter Corporate Governance. Der Aufsichtsrat verfolgte deshalb regelmäßig die Anwendung der für das Unternehmen maßgeblichen Grundsätze des Berliner Corporate Governance Kodex und überprüfte auch die Effizienz seiner eigenen Tätigkeit. Die Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand sowie innerhalb des Aufsichtsrates wurde für respektvoll und wertschätzend befunden. Es werden intensive und qualifizierte Diskussionen in konstruktiver Atmosphäre durchgeführt. Durch die weitere Digitalisierung von Unterlagen und Verfahren konnte der Papieraufwand für die Gremiensitzungen sukzessive verringert werden. Weitere Effizienzpotentiale werden nicht gesehen.

Die Aufsichtsratsmitglieder der GESOBAU AG 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 2024 hat es keine Hinweise auf etwaige Interessenkonflikte gegeben.

Das Institut Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) bestätigte der GESOBAU AG 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 AG: Professionalität, Wirtschaftlichkeit, Wertschätzung, Ehrlichkeit, Nachhaltigkeit, Verantwortung, Transparenz und Vertrauen. Die Grundwerte der GESOBAU AG 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, der Projektgrundlagenvertrag zur Entwicklung der Elisabeth-Aue, die Anlagenbewertung im Jahresabschluss 2024, die Prüfergebnisse zur Gründung einer Energietochter, die Prüfung von Renditebetrachtungen sowie der Wirtschaftsplan 2025 und die Mittelfristplanung bis 2029. Nach dem Ausscheiden von Frau Daniela Trochowski setzt sich der Finanz- und Grundstücksausschuss aus vier Mitgliedern zusammen.

Der Personalausschuss beschäftigte sich in zwei regulären Sitzungen mit den Zielvereinbarungen für den Vorstand und die Prokuristen für das Geschäftsjahr 2025, der Gehaltsentwicklung, der Einstellung von Geschäftsführungen bei Tochtergesellschaften sowie der Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2023 für den Vorstand und die Prokuristen.



### **Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses**

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 30. Juli 2024 wurde die EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 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.

Der Abschlussprüfer hat in einem Vorabgespräch am 20. Januar 2025 die Vorsitzenden des Finanz- und Grundstücksausschusses und des Aufsichtsrates über den Verlauf und die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung informiert.

Die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in der Aufsichtsratssitzung am 27. März 2025 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 19,3 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 2025 verabschiedet. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 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. Frau Daniela Trochowski hat ihr Amt als Aufsichtsratsmitglied zum 31. Juli 2024 niedergelegt und ist entsprechend aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Es wurde Herr Dr. Hartmut Kalleja mit Wirkung zum 01. August 2024 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 sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2024.

Berlin, 27. März 2025

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 Stephan Machulik (stellvertretender Vorsitzender)  
Frau Daniela Trochowski (bis zum 31. Juli 2024)  
Herr Oliver Rohbeck  
Herr Martin Tschaepe

# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNES

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.1. Geschäftstätigkeit des Konzerns

Die GESOBAU AG (GESOBAU oder die Gesellschaft) versorgt als städtisches Wohnungsbaunehmen entsprechend ihrem satzungsgemäßen Auftrag breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Der Schwerpunkt der Konzerntätigkeit liegt in der Bewirtschaftung von 48.354 eigenen Wohnungen, 877 Gewerbeobjekten sowie 715 Wohnungen für Dritte. Dabei liegt die Kernaufgabe neben der Übernahme sozialer Verantwortung in den Quartieren und der Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes auch im Neubau, 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“.

Zur sozialen Verantwortung der GESOBAU zählt, einen für die Menschen wertvollen Lebensraum zu schaffen. Daher setzt die GESOBAU insbesondere bei den Neubauvorhaben 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.

Am 30. Juni 2024 waren 3,89 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. Darüber hinaus werden weitere langfristige Wachstumsinitiativen entwickelt.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind wesentliche Bestandteile der Unternehmensstrategie: Durch umweltfreundliches und klimaschonendes Bauen kann ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet werden. Die GESOBAU investiert auf hohem Niveau in ihren Bestand – die objektkonkreten Maßnahmen zur Einsparung von CO<sub>2</sub> werden weiter kontinuierlich mit Priorität umgesetzt, um das mit dem Gesellschafter vereinbarte Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Dafür wurde eine Klima- und Mobilitätsstrategie erarbeitet. Das primäre Ziel ist es, unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden. Dafür werden die bisherigen fossilen Heizsysteme auf erneuerbare Energien und klimaschonendere Heizsysteme 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 verschiedene Handlungsfelder identifiziert wurden. Für jedes Handlungsfeld wurden Projekte und Maßnahmen definiert, die entsprechend ihrer Priorität kurz-, mittel- oder langfristig umgesetzt werden sollen. Die Digitalisierung bietet die Chance noch mehr Prozesse transparenter und effizienter zu gestalten und damit eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Ein Beispiel dafür ist die Mieter-App, die – von rechnerisch knapp zwei Dritteln der GESOBAU-Haushalte genutzt – als integrierter Kommunikationskanal neben Funktionen wie der Dokumentation wichtiger Unterlagen auch Möglichkeiten wie das Echtzeit-Ablesen von Verbrauchswerten, Schadensmeldungen, Terminwünschen etc. anbietet.

## 1.2. Rechtliche Konzernstruktur

Der GESOBAU-Konzern umfasst zum 31. Dezember 2024 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-, Personal- 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 2024 konnte die Gesellschaft 664 (Vorjahr: 1.086) neu errichtete Wohnungen in den Bestand übernehmen. Darüber hinaus wurde durch den Ankauf von Immobilien der Bestand um weitere 162 Wohnungen (Vorjahr: 184) erhöht. Für 2025 sind Neubautätigkeiten für 482 Wohnungen geplant, weitere 1.438 Wohnungen befinden sich in der Planung. 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 2024

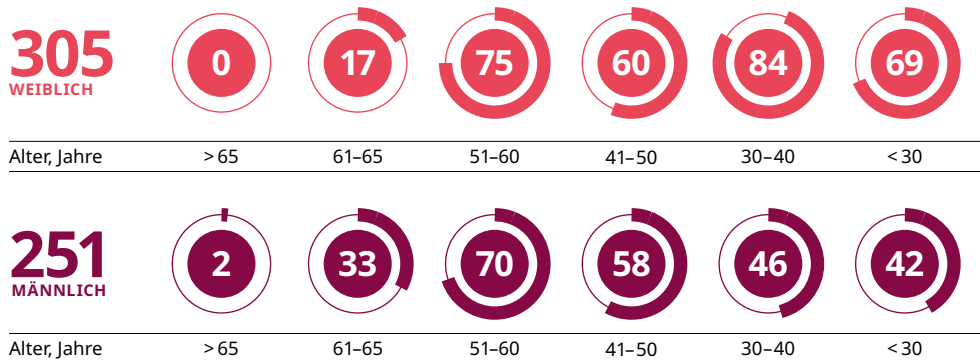
	Anzahl der Wohnungen
Beate-Hahn-Str.2-4, 6-8, Marianne-Foerster-Str.1, 2-6	201
Martin-Riesenburger-Str. 46	132
Titiseestraße 7A-F	126
Hansastr. 92A, 106 E, 122A,140	85
Vesaliusstr. 6A, 6B, 82	75
Dachgeschossausbauten	45
<b>Summe</b>	<b>664</b>

Bei Neubauprojekten werden regelmäßig Wohnungsbaufördermittel (WFB) des Landes Berlin eingesetzt.

## 1.5. Mitarbeitende

Die GESOBAU-Gesellschaften beschäftigten zum Bilanzstichtag 555 Mitarbeitende inklusive Aushilfen sowie Praktikant\*innen (Vorjahr: 537). Der Anteil der Frauen lag bei 54,9%; der Anteil der Schwerbehinderten bei 4,4%. Mit einer Auszubildendenquote von 9,0% investiert der Konzern zielgerichtet in den Nachwuchs. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei 9,9 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, Knowhow und den vielfältigen Talenten tragen alle Mitarbeitende zum Erfolg der GESOBAU bei.

### ANZAHL MITARBEITENDE NACH ALTER ZUM BILANZSTICHTAG



Am Jahresende 2024 waren 50 Auszubildende und Studierende an Berufsakademien bei der GESOBAU beschäftigt. Ein strategischer Dreiklang aus einem Ausbildungsteam, einer zeitgemäßen technischen Ausstattung und hochmotivierten Mentor\*innen steht den Schulabgänger\*innen und Studierenden von Anfang an zur Seite und bildet 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 Geschäftsführungen 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 geschlechtspolitische Besetzung des Aufsichtsrates vor. Der Aufsichtsrat der GESOBAU setzt sich gemäß § 8 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 2024 zunächst aus sechs Frauen und drei Männern – durch unterjährigen Wechsel dann aus fünf Frauen und vier Männern, der Frauenanteil lag damit zum Geschäftsjahresende bei 55,6 %.

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

Dem Aufsichtsrat der GESOBAU wurde das Zielbild 2024 über das Gremienportal im November 2023 zur Kenntnis gegeben. Neben anderen Zielen wird für das Jahr 2024 eine Zielmarke für den Frauenanteil in Leitungspositionen von 50 Prozent 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 Prozent.

Der Anteil von Frauen in Bezug auf die vorgenannten Leitungspositionen lag 2024 bei 43,5 %.

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)	4	40 %	6	60 %
(Geschäftsführung Tochterunternehmen)	3	33 %	6	67 %
Dritte Leitungsebene	13	52 %	12	48 %

Die GESOBAU hat als erstes städtisches Wohnungsbaununternehmen 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 (unabhängig von den Führungsebenen) 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. Bereits seit 2007 ist die GESOBAU Unterzeichnerin der „Charta der Vielfalt“, die sich für ein wertschätzendes und vorurteilsfreies Arbeitsumfeld einsetzt. Durch in- und externe Veranstaltungen wird zudem 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 2024 bei 37,0 Mio €.

## 1.6. Nachhaltigkeit

Für die GESOBAU ist Nachhaltigkeit nicht nur ein abstraktes Konzept – vielmehr wird es als Wertekompass und Leitbild seit dem Jahr 2011 verstanden. 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, dem auch durch die Implementierung eines systematischen Nachhaltigkeitsmanagements Rechnung getragen wurde. 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. Das Thema Nachhaltigkeit wird von allen Mitarbeitenden nach innen und außen gelebt. Das zeigt sich beispielsweise auch daran, dass soziales Engagement als eines von zwei Unternehmenszielen fest verankert ist.

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat aus dem Kreis seiner Mitglieder mit dem Personalausschuss und dem Finanz- und Grundstücksausschuss zwei Gremien gebildet, die seine Arbeit vorbereiten und ergänzen. Der Personalausschuss besteht aus drei Mitgliedern; der Finanz- und Grundstücksausschuss derzeit aus vier (Vorjahr: fünf) Mitgliedern. 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 01. August 2024 erfolgte auf Grund einer Niederlegung die Neuberufung eines Aufsichtsratsmitgliedes.



## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2024 weiterhin geprägt von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie von den Unsicherheiten aus dem neu aufgeflamnten Nahostkonflikt. In Folge der gestiegenen Energiepreise verzeichnete die Inflationsrate im Jahr 2022 neue Rekordwerte. Nachdem die Inflationsrate in Deutschland im Oktober 2022 einen Höchstwert von 10,4 % erreicht hat, ist sie im Jahresdurchschnitt 2023 laut Statistischem Bundesamt auf 5,9 % und in 2024 weiter auf durchschnittlich 2,2 % gesunken. Nach dem enormen Energiepreisanstieg im Jahr 2022 (+29,7 %) und weiteren 5,3 % im Jahr 2023, sind die Preise für Energieprodukte im Jahr 2024 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. So verringerten sich beispielsweise die Preise für Strom um 6,4 %, leichtes Heizöl um 3,9 % und Erdgas um 3,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland ist laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2024 um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft, anhaltend hohe Energiekosten, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau sowie unsichere wirtschaftliche Aussichten dämpften die Konjunktur.

Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück und entwickelte sich in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, ist das Verarbeitende Gewerbe im Jahr 2024 preisbereinigt gesunken (3,0 %). Im Baugewerbe wirkten sich vor allem die anhaltend hohen Baukosten und Zinsen bremsend aus. Insgesamt nahm die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe 2024 preisbereinigt um 3,8 % ab.

Im Einzelhandel wurden nach einer vorläufigen Schätzung des Statistischen Bundesamtes real (preisbereinigt) 1,3 % mehr Umsätze im Jahr 2024 erwirtschaftet als im Vorjahr. Nachdem die reale Umsatzentwicklung im 1. Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum rückläufig war, verzeichneten die Umsätze im 2. Halbjahr einen deutlichen Zuwachs.

Die Preissteigerungen im Baubereich halten weiter an. So lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) im November 2024 laut Statistischem Bundesamt deutschlandweit um 3,1 % über denen vom November 2023.

Im November 2024 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 46,1 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Damit ist die Zahl der Erwerbstätigen im November 2024 ungefähr auf dem Niveau des Vorjahresmonats geblieben.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist leicht gestiegen und lag im Dezember 2024 bei 6,0 % und damit 0,3 %-Punkte über dem Vorjahresmonat (5,7 %). Der Arbeitsmarkt wurde im Jahr 2024 in größerem Umfang als im Vorjahr durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt. In Berlin betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2024 9,7 % und lag damit 0,5 %-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 November 2024 um 18,9 % gesunken im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Einbruch bei den Baugenehmigungen im Neubau erstreckt sich auf alle Gebäudearten. So gingen die Baugenehmigungen für neu zu errichtende Einfamilienhäuser um 22,1 %, Zweifamilienhäuser um 12,7 % und Mehrfamilienhäuser um 22,4 % zurück.

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Inflationsraten hat die EZB im Juni 2024 begonnen, die Leitzinsen wieder schrittweise zu senken. Die letzte EZB-Ratssitzung mit Zinsentscheidung fand am 30. Januar 2025 statt und der Leitzinssatz wurde auf 2,75 % p.a. gesenkt.

## 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 Jahr 2023 erstmals wieder gesunken (im Jahresdurchschnitt 8,4 % im Vergleich zum Vorjahr). Dieser Trend setzt sich in 2024 deutlich abgeschwächt fort. Im 3. Quartal 2024 sanken die Preise für Wohnimmobilien um durchschnittlich 0,7 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Allerdings gibt es unterschiedliche Entwicklungen zwischen urbanen und ländlichen Räumen. Während in dünn besiedelten ländlichen Kreisen die Immobilienpreise im 3. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiterhin größtenteils rückläufig waren, sind die Preise in den sieben größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) leicht gestiegen.

Gemäß dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) deutet der Rückgang der Immobilienkaufpreise in den letzten beiden Jahren auch auf eine Korrektur von spekulativen Preisübertreibungen hin. Das Angebot an Wohnraum bleibt dagegen knapp und die Nachfrage ist gleichzeitig hoch. Aufgrund der weiterhin angespannten Lage am Wohnungsmarkt kommen die moderaten Preiserückgänge zum Ende.

## 2.3. Die Situation der Wohnungswirtschaft in Berlin

Die Wohnungsnachfrage in Berlin steigt seit Jahren stetig an. Dies resultiert vornehmlich aus dem anhaltenden Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen. Bereits zum 31. Dezember 2023 hatten rund 3,88 Millionen Personen ihren Erstwohnsitz in der Hauptstadt. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zählte Berlin zum 30. Juni 2024 insgesamt 3,89 Millionen Einwohner\*innen und verzeichnet damit einen weiteren leichten Zuwachs. Das Einwohnerwachstum Berlins der letzten Jahre beeinflusst die Mietentwicklung nachhaltig.

Die neue mit dem Senat vereinbarte Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (Kooperationsvereinbarung Mieten) ist zum 01. Januar 2024 in Kraft getreten 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.

In Berlin ist die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für den Bau von Wohnungen im Jahr 2024 deutlich gesunken. Insgesamt wurden von Januar bis November 2024 laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 9.217 genehmigte Wohnungen gemeldet, was einem Rückgang von 35,1 % 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 Jahr 2024 laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Durchschnitt um 4,1 % über denen des Vorjahres.

## 2.4. Geschäftsverlauf

Der GESOBAU-Konzern hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem Bilanzgewinn von 15,6 Mio. € erfolgreich abgeschlossen. Das Planergebnis Bilanzgewinn 2024 (5,1 Mio. €) wurde damit deutlich 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 2024 bei 382,1 Mio. € und damit um 9,5 % über dem Vorjahr. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen betragen 254,1 Mio. €. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2024 im Wohnungsbestand lag bei 6,80 € je Quadratmeter und Monat (Vorjahr: 6,47 € je Quadratmeter und Monat). Der Leerstand betrug zum 31. Dezember 2024 2,3 % der eigenen Wohnungen; davon befanden sich 1,0 % der Wohnungen im sogenannten strategischen Leerstand.

Zur Erhöhung beziehungsweise Sicherung der Bestandsqualität wurden im GESOBAU-Konzern im Geschäftsjahr für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 56,6 Mio. € sowie für aktivierungsfähige und für nichtaktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen 48,8 Mio. € aufgewendet.

Im Jahr 2024 wurden 664 Wohnungen neu errichtet. Insgesamt investierte der GESOBAU-Konzern im Berichtsjahr 56,2 Mio. € in den Neubau sowie 44,0 Mio. € in projektierte Neubauankäufe.

### **GESOBAU AG**

Die GESOBAU AG erwirtschaftete einen Umsatz von 360,2 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen betragen 241,5 Mio. €. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2024 im Wohnungsbestand lag bei 6,80 € je Quadratmeter und Monat (Vorjahr: 6,47 € 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

	31.12.2023 Anzahl	Abgänge Anzahl	Zugänge Anzahl	31.12.2024 Anzahl
Wohnungen GESOBAU AG	45.186	-1	826	46.011
Wohnungen GESOBAU Wohnen	2.343			2.343
Für Dritte verwaltete Wohnungen	715			715
<b>Wohnungen insgesamt</b>	<b>48.244</b>	<b>-1</b>	<b>826</b>	<b>49.069</b>

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestands resultiert insbesondere aus 664 neu errichteten Wohnungen und dem Ankauf von 162 Wohnungen.

#### Wohnungswirtschaftliche Kennziffern des GESOBAU-Konzerns

		2024	2023
EBITDA	Mio. €	143,6	123,9
Umsatzerlöse	Mio. €	382,1	348,8
davon Sollmieten	Mio. €	276,1	258,0
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	111,3	98,1
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	10,1	11,0
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m <sup>2</sup>	6,80	6,47
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	3,7	4,3
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	2,28	2,27
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	78,4	89,1
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	€/m <sup>2</sup>	24,15	27,89



**Wohnungswirtschaftliche Kennziffern der GESOBAU AG**

		2024	2023
EBITDA	Mio. €	137,8	118,1
Umsatzerlöse	Mio. €	360,2	329,6
davon Sollmieten	Mio. €	262,5	245,0
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	106,1	93,7
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	9,9	10,9
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m <sup>2</sup>	6,80	6,47
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	3,8	4,5
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	2,38	2,37
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	72,9	83,1
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	€/m <sup>2</sup>	23,62	27,37

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 der GESOBAU. Die GESOBAU setzt sich für starke Nachbarschaften ein und unterstützt Projekte, die positiv auf die Bildungschancen von Kindern und Jugendlichen einzahlen. Es werden die sozialen und kulturellen Gemeinschaften gefördert, um stabile Quartiersentwicklungen zu gewährleisten. Mit der Entwicklung von Leitlinien für die Partizipation im Wohnungsbau und für Mieter\*innenbeiräte sind verbindliche Vereinbarungen als Richtschnur für Partizipation entstanden. Um ein lebenswertes Wohnen in den Quartieren zu ermöglichen, helfen zudem Sozialmanager der GESOBAU bei Sorgen und Nöten der Mieter\*innen durch bspw. die Organisation oder Vermittlung von benötigten Dienstleistungen.

Die GESOBAU nutzt die Digitalisierung, um bestehende Dienstleistungen zu verbessern und Prozesse transparenter und effizienter zu gestalten. Extern profitieren Dienstleister von digitalisierten Abläufen, während Mieter\*innen durch smarte Services, digitale Antragsverfahren und transparente Kommunikation unterstützt werden. Durch den Einsatz digitaler Tools, die administrative Aufgaben automatisieren, den Informationsaustausch verbessern und datenbasierte Entscheidungen unterstützen, profitieren die Mitarbeitenden. Bei diesen Veränderungen werden sie dabei durch Schulungen und GESOBAU-weite Vorgaben unterstützt. Durch kontinuierliche Weiterentwicklung digitaler Technologien, auch im Themenfeld der Künstlichen Intelligenz, und gezielte Qualifizierung der Mitarbeitenden stellt sich die GESOBAU damit aktiv den Herausforderungen der digitalen Transformation und entwickelt nachhaltige, zukunftsfähige Lösungen für den Wohnungsbau.

## 2.5. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 2.5.1. Vermögenslage des GESOBAU-Konzerns und der GESOBAU AG

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

<b>GESOBAU-Konzern</b>			
	<b>31.12.2024</b>	31.12.2023	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
<b>VERMÖGEN</b>			
Immaterielle Anlagen	0,4	1,7	-1,3
Sachanlagen	3.207,0	3.045,6	161,3
Finanzanlagen	4,0	4,1	-0,0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.211,4</b>	<b>3.051,4</b>	<b>160,1</b>
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	0,0
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.211,5</b>	<b>3.051,4</b>	<b>160,1</b>
Vorräte	124,9	120,7	4,1
Kurzfristige Forderungen	5,2	8,2	-3,0
Flüssige Mittel	38,5	38,4	0,1
Übrige Aktiva	0,2	0,2	0,0
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>168,7</b>	<b>167,5</b>	<b>1,2</b>
	<b>3.380,2</b>	<b>3.218,9</b>	<b>161,3</b>
<b>KAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	-
Kapitalrücklage	162,9	163,0	-0,0
Gewinnrücklagen	472,5	440,1	32,4
Bilanzgewinn Konzern	15,6	9,3	6,2
Ausgleichsposten	2,6	2,5	0,2
<b>Bilanzielles Eigenkapital</b>	<b>731,9</b>	<b>693,1</b>	<b>38,8</b>
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung	13,6	14,0	-0,4
Rückstellungen	55,7	63,3	-7,5
Langfristiges Fremdkapital	2.296,9	2.181,5	115,4
Kurzfristiges Fremdkapital	226,6	218,2	8,4
Übrige Passiva	55,5	48,9	6,7
<b>Fremdkapital</b>	<b>2.648,3</b>	<b>2.525,8</b>	<b>122,6</b>
	<b>3.380,2</b>	<b>3.218,9</b>	<b>161,3</b>

Der Anstieg der Bilanzsumme und des Sachanlagevermögens ist vornehmlich durch die Bautätigkeit sowie Bestandsankäufe begründet. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert. Die Eigenkapitalquote des GESOBAU-Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,1 Prozentpunkte von 21,53 % auf 21,65 % gestiegen.

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

**GESOBAU AG**

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
<b>VERMÖGEN</b>			
Immaterielle Anlagen	0,0	0,0	-0,0
Sachanlagen	3.039,3	2.876,1	163,2
Finanzanlagen	96,5	96,1	0,4
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.135,8</b>	<b>2.972,3</b>	<b>163,6</b>
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	0,0
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.135,9</b>	<b>2.972,3</b>	<b>163,6</b>
Vorräte	110,2	106,3	3,9
Kurzfristige Forderungen	12,5	13,3	-0,8
Flüssige Mittel	11,3	12,3	-1,1
Übrige Aktiva	0,2	0,2	0,0
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>134,2</b>	<b>132,1</b>	<b>2,0</b>
	<b>3.270,0</b>	<b>3.104,4</b>	<b>165,6</b>
<b>KAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	-
Kapitalrücklage	162,9	163,0	-0,0
Gewinnrücklagen	447,7	415,4	32,3
Bilanzgewinn	19,3	13,1	6,3
<b>Bilanzielles Eigenkapital</b>	<b>708,2</b>	<b>669,7</b>	<b>38,5</b>
Rückstellungen	52,9	60,8	-7,9
Langfristiges Fremdkapital	2.238,8	2.119,5	119,3
Kurzfristiges Fremdkapital	219,0	209,9	9,0
Übrige Passiva	51,1	44,5	6,7
<b>Fremdkapital</b>	<b>2.561,8</b>	<b>2.434,7</b>	<b>127,1</b>
	<b>3.270,0</b>	<b>3.104,4</b>	<b>165,6</b>

Die Vermögenslage der GESOBAU AG zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert. Der Bilanzgewinn der GESOBAU AG wird mit 19,3 Mio. € ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote steigt leicht um 0,1 Prozentpunkte von 21,57 % auf 21,66 %.

### 2.5.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024	31.12.2023
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	26,9	19,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	149,1	154,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-243,1	-267,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	99,5	120,1
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	32,5	26,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des GESOBAU-Konzerns ist um -5,6 Mio. € gesunken. Die Investitionstätigkeit ist durch Ausgaben für den Neubau sowie durch Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet.

Ein aktives Finanzmanagement sichert die jederzeitige Liquidität des Konzerns sowie die Bedienung der Darlehen. Die Gesellschaften des GESOBAU-Konzerns verfügten während des gesamten Geschäftsjahres 2024 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 2024 wurden Darlehen mit einem Volumen von 196,8 Mio. € valutiert. Die Nettoverschuldung zum 31. Dezember 2024 beträgt 707,31 € je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche.

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

	31.12.2024	31.12.2023
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	12,3	7,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	142,2	146,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-247,0	-261,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	103,7	119,6
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	11,3	12,3

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um -3,8 Mio. € leicht gesunken. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist weiterhin durch Ausgaben für den Neubau sowie durch Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet. Die Neuvaluierungen betreffen überwiegend die Finanzierung von Neubaumaßnahmen.



### 2.5.3. Ertragslage

<b>GESOBAU-Konzern</b>			
	<b>2024</b>	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Bewirtschaftungstätigkeit – vor Sondereffekten</b>	<b>73.004</b>	<b>68.687</b>	<b>4.317</b>
Bewirtschaftungstätigkeit – inkl. Sondereffekten	52.637	36.011	16.626
Verkaufstätigkeit	13	-11	23
Sonstiges Ergebnis	-8.716	-7.317	-1.399
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>43.934</b>	<b>28.684</b>	<b>15.251</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	804	-291	1.095
Neutrales Ergebnis	-2.749	-299	-2.450
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>41.989</b>	<b>28.094</b>	<b>13.895</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.164	-2.045	-1.118
<b>Jahresergebnis</b>	<b>38.825</b>	<b>26.048</b>	<b>12.777</b>

Der GESOBAU-Konzern hat im Berichtsjahr ein Jahresergebnis von 38,8 Mio. € erzielt. Der Gesamtumsatz liegt im Geschäftsjahr 2024 bei 382,1 Mio. € und resultiert überwiegend aus der Bewirtschaftungstätigkeit. Davon wurden 266,0 Mio. € (Vorjahr: 247,0 Mio. €) an Mieteinnahmen auf Konzernebene durch die bestandsführenden Gesellschaften GESOBAU AG und GESOBAU Wohnen erwirtschaftet. Die Steigerungen resultieren neben den Bestandsmiet-erhöhungen auch aus Zugängen im Bestand durch Neubau und Ankauf. Das operative Geschäft ist positiv verlaufen. Die höheren Mieteinnahmen wurden überwiegend durch höhere Abschreibungen, Personalkosten, Zinsen und sonstige Aufwendungen ausgeglichen. Die Sondereffekte der Bewirtschaftungstätigkeit betreffen insbesondere die GESOBAU AG und beinhalten nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten (-15,8 Mio. € geringer ggü. Vorjahr) sowie die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

Die Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit im Konzern liegen im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 204,7 Mio. € (Vorjahr: 187,3 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 Aufwendungen der Verkaufstätigkeit beinhalten erste Entwicklungsaufwendungen für Verkaufsgrundstücke.

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 2024 liegt bei 143,6 Mio. € (Vorjahr: 123,9 Mio. €).

**GESOBAU AG**

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Bewirtschaftungstätigkeit – vor Sondereffekten</b>	<b>59.435</b>	<b>57.380</b>	<b>2.055</b>
Bewirtschaftungstätigkeit – inkl. Sondereffekten	41.588	23.269	18.319
Verkaufstätigkeit	13	-11	23
Sonstiges Ergebnis	-6.622	-5.292	-1.331
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>34.978</b>	<b>17.966</b>	<b>17.012</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	9.442	10.436	-994
Neutrales Ergebnis	-2.754	-298	-2.456
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>41.666</b>	<b>28.104</b>	<b>13.562</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.069	-1.977	-1.092
<b>Jahresergebnis</b>	<b>38.597</b>	<b>26.127</b>	<b>12.470</b>

Der Jahresüberschuss ist im Vergleich zum Vorjahr um 12,5 Mio. € gestiegen. Dies resultiert überwiegend aus geringeren nicht aktivierungsfähigen Modernisierungskosten, die in den Sondereffekten enthalten sind. Das Ergebnis liegt damit über dem geplanten Wert.

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

Der GESOBAU-Konzern hat durch ein Bündel von Maßnahmen kontinuierliche Ertragssteigerungen erzielt. Diese Maßnahmen umfassen unter anderem die Optimierung der Betriebskosten, die Einführung effizienter digitaler Verwaltungsprozesse und die gezielte Modernisierung des Wohnungsbestands. Dabei werden innovative Technologien und nachhaltige Materialien eingesetzt, um die Energieeffizienz zu erhöhen und die Betriebskosten zu senken. Entscheidungen über Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden getroffen, um die Bestandsqualität langfristig zu sichern und stabile Umsatzerlöse zu gewährleisten. Die Modernisierungsstrategien werden dabei auch im Hinblick auf die klimapolitischen Zielsetzungen stetig weiterentwickelt.

Mieterhöhungspotenziale werden stets unter Berücksichtigung der Vorgaben der Kooperationsvereinbarung, der Entwicklung des Wohnungsleerstands und möglicher Erlösschmälerungen erschlossen. Hierbei wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wirtschaftlicher Rentabilität und sozialer Verantwortung angestrebt. Die Schaffung ausreichend bezahlbarer Wohnungen bleibt eine zentrale Herausforderung für die Gesellschaft. Um dieser Herausforderung gerecht zu werden, investiert der GESOBAU-Konzern in den Neubau von Wohnungen sowie in den Ankauf von Bestandsimmobilien. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, den Wohnungsmarkt zu entlasten und wirken gleichzeitig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens.

Zusätzlich wird auf eine enge Zusammenarbeit mit kommunalen und staatlichen Stellen gesetzt, um zum Beispiel Fördermittel für den Wohnungsbau zu nutzen. Durch diese strategischen Partnerschaften können Projekte schneller und kosteneffizienter realisiert werden.

Der Erfolg dieser Maßnahmen wird anhand verschiedener Kennzahlen und Indikatoren gemessen, darunter die Umsatzerlös- und Ertragssteigerung, die Leerstandsquote, die Mieter\*innen-Zufriedenheit, die Anzahl der fertiggestellten Neubauten und angekauften Immobilien sowie wichtige Finanzkennzahlen, wie bspw. die Eigenkapitalquote und der Cashflow. Durch die regelmäßige Überprüfung dieser Kennzahlen kann der GESOBAU-Konzern den Erfolg seiner Maßnahmen bewerten und gegebenenfalls Anpassungen vornehmen, um die Ertrags- und Finanzlage weiter zu verbessern.

## 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 unterjährliche 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 Zuwanderern weiterhin eine zentrale Rolle spielen. Aus dem Nachfrageüberhang nach Wohnungen können im Zuge einer verstärkten Neubautätigkeit weitere Risiken für die Gesellschaft resultieren.

Die seit 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 einem anhaltend höheren Zinsniveau 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 gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland war im Jahr 2024 weiterhin geprägt von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie dem neu aufgeflamten Nahostkonflikt und den damit verbundenen Energiepreisschwankungen. Diese Konflikte wirken sich weiterhin auf die Lieferketten und die Rohstoffpreise aus, wobei die mittel- und langfristigen Folgen noch nicht abzuschätzen sind. Abzuwarten bleiben die Auswirkungen sonstiger Preisinflüsse aufgrund weiteren Kriegsgeschehens und der weltweiten Spannungen zwischen den Großmächten.

### Finanzrisiken

Im Jahr 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals seit 11 Jahren ihre Leitzinssätze erhöht und dann in weiteren Schritten angehoben. Im Juni 2024 hat die EZB begonnen, die Leitzinsen wieder schrittweise zu senken. Durch anstehende Umschuldungen und Prolongationen von Fremdmitteln mit dem Ziel der Zinsverbesserung bestehen Zinsänderungsrisiken. Für aktuell abzuschließende Finanzierungen liegen die Zinskonditionen dennoch deutlich über dem Niveau vor dem Ukraine-Krieg. 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 2024 bei 0,67 %. 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 seit dem Jahr 2023 zunächst zu beobachtenden leichten Kaufpreisrückgänge sind vor dem Hintergrund der deutlichen Wertsteigerungen bei Immobilien in den letzten 10 Jahren zu sehen. In den großen Städten, wie bspw. Berlin, hat sich der Trend Ende des Jahres 2024 bereits wieder umgekehrt – die Preise



sind wieder leicht gestiegen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Immobilienpreise in Berlin auch langfristig positiv entwickeln werden.

Gemäß Klimaschutzpaket der Bundesregierung sind Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2030 um 65,0 % im Vergleich zum Jahr 1990 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. Eine echte Klimaneutralität des Bestandes wird erst möglich sein, wenn das Berliner Fernwärmenetz emissionsfrei betrieben wird. Der aktuelle Dekarbonisierungsfahrplan des Berliner Fernwärmenetzes strebt eine Klimaneutralität bis 2040 an. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung wird das Land Berlin frühestens 2026 konkrete Maßnahmen vorstellen.

Vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales wurde im Juni 2024 ein überarbeiteter Referentenentwurf einer Verordnung zur Änderung der Gefahrstoffverordnung und anderer Arbeitsschutzverordnungen vorgelegt. Die Verordnung ist am 05. Dezember 2024 in Kraft getreten. Schwerpunkt des Maßnahmenpakets ist der Umgang mit krebserregenden Stoffen unter besonderer Berücksichtigung von (möglicherweise) asbestkontaminierten Materialien. Das Risiko einer vollumfängliche Ausbaupflichtung bzw. vollumfängliche Asbestfreiheit ist durch das Inkrafttreten der überarbeiteten Verordnung entfallen.

Nach dem enormen Energiepreisanstieg im Jahr 2022 (29,7 %) und weiteren 5,3 % im Jahr 2023, sind die Preise für Energieprodukte im Jahr 2024 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Es ist dennoch 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 2024 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.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Risikosituation der GESOBAU im Jahr 2024 weiterhin vom Krieg in der Ukraine und damit zusammenhängenden Energiepreisschwankungen beeinflusst wurde. Die möglichen Auswirkungen sind in der Wirtschafts- und Mittelfristplanung bis 2029 berücksichtigt. Allerdings erschweren die Unsicherheiten des von Unruhen und geopolitischen Entwicklungen geprägten Marktes eine Prognose der zukünftigen Preis- und Zinsentwicklungen deutlich.

Das eingeschätzte materielle Risiko der GESOBAU hat sich gegenüber dem Risikobericht 2023 um 115,5 Mio. € deutlich verringert. Die Reduzierung der Schadenshöhe resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall der zwei wesentlichen Risiken „Novelle der Gefahrstoffverordnung“ sowie „Betriebskostenumlage der Grundsteuer“, da die Gründe hierfür entfallen sind. Die quantitative, für den Fünfjahreszeitraum 2025 bis 2029 auf maximal 273,9 Mio. € geschätzte additive Gesamtschadenshöhe, entspricht mit durchschnittlich jährlich 54,8 Mio. € ca. 7,7% des durchschnittlichen bilanziellen Eigenkapitals und ist als unkritisch anzusehen.

Es ist nicht anzunehmen, dass alle Risiken gleichzeitig eintreten. Es wird eine „reale“ Gesamtrisikoposition unterstellt, die bezogen auf ein Jahr bei 36,4 Mio. € für sämtliche Risiken und bei 33,4 Mio. € für die Liquiditätsrisiken liegt (Mittelwerte). Bei dieser Annahme kann davon ausgegangen werden, dass die GESOBAU weder durch ein einzelnes Risiko noch durch die Gesamtheit aller Risiken in ihrem Bestand gefährdet ist, und dass die geplante Liquidität die jederzeitige kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Schadensfalles erlaubt.

### Chancenbericht

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

#### Umfeld- und marktbezogene Chancen

Allgemein profitiert die Branche von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum, bedingt durch Urbanisierung und demografischen Wandel. Förderprogramme zur energetischen Sanierung und zum nachhaltigen Wohnungsbau bieten finanzielle Anreize, während technologische Innovationen, wie Smart-Home-Lösungen und digitale Verwaltungsplattformen, die Effizienz und Attraktivität von Wohnimmobilien erhöhen. Zudem ergeben sich Chancen durch Kooperationen mit privaten und öffentlichen Akteuren, insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und der Quartiersentwicklung.

In Berlin sind die Chancen besonders ausgeprägt, da die Stadt eine anhaltend hohe Wohnraumnachfrage verzeichnet. Die wirtschaftliche Dynamik und Zuwanderung sorgen für ein stabiles Wachstum des Immobilienmarktes. Förderprogramme des Landes Berlin unterstützen Neubauprojekte und Sanierungen. Zudem eröffnen die Entwicklung neuer Stadtquartiere sowie Investitionen in die Randbezirke Potenziale für Wohnungsunternehmen.

Für die GESOBAU-Gesellschaften ergeben sich besondere Chancen als landeseigene Wohnungsunternehmen mit einem klaren Fokus auf bezahlbaren Wohnraum. Politische Unterstützung und Fördermittel sichern den Bestand und ermöglichen den Ausbau des Wohnungsportfolios im Rahmen der festgelegten Wachstumsstrategie trotz der inzwischen schwierigeren Rahmenbedingungen im Hinblick auf Bau- und Finanzierungskosten. Gleichzeitig stärkt die soziale Verantwortung der GESOBAU, z.B. durch Mieterschutz und Quartiersentwicklungen, das Vertrauen der Mieter und erhöht die Attraktivität des Angebots. Auch die Weiterentwicklung kundenorientierter Dienstleistungen trägt zur hohen Attraktivität bei, z.B. durch den Ausbau der Infrastruktur für Elektrofahrzeuge, neue Mobilitätsangebote sowie eine engere Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten (GESOWORX). Nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen, u.a. auch im Rahmen der beschriebenen klimapolitischen Zielsetzungen, bieten langfristige wirtschaftliche und ökologische Vorteile.

### Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Mit dem Erwerb von 162 Wohnungen sowie der Fertigstellung von 664 Neubauwohnungen im Geschäftsjahr 2024 setzt die GESOBAU ihre nachhaltige Wachstumsstrategie fort. Durch gezielte Investitionen in den Wohnungsbestand wird nicht nur das Portfolio erweitert, sondern auch langfristig zur Entlastung des angespannten Berliner Wohnungsmarktes beigetragen.

Neben dem Neubau bleibt die Instandhaltung und Modernisierung ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie. Ziel ist es, sowohl die Wohnqualität für die Mieter\*innen zu erhalten als auch die Werthaltigkeit der Immobilien nachhaltig zu steigern. Vor dem Hintergrund gestiegener Energiekosten und der klimapolitischen Anforderungen gewinnen Maßnahmen zur Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Reduktion zunehmend an Bedeutung. Hierbei setzt die GESOBAU auf innovative Sanierungs- und Modernisierungskonzepte, um den Wohnungsbestand zukunftssicher zu gestalten. Die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche durch Nachverdichtung sowie der Neubau auf konzerneigenen Grundstücken sind wichtige Bausteine zur Sicherung der Wohnraumversorgung in einer wachsenden Stadt.

Ein zentrales Anliegen der GESOBAU ist die Förderung lebendiger und sozial durchmischter Quartiere. Durch ihr umfassendes Engagement im Bereich der Quartiersentwicklung gibt sie Mieter\*innen die Möglichkeit, aktiv an der Gestaltung ihrer Nachbarschaften mitzuwirken. Dadurch können sie neue Perspektiven einbringen und gemeinsam mit der GESOBAU zukunftsweisende Konzepte entwickeln. Diese partizipativen Ansätze stärken den sozialen Zusammenhalt und tragen zu einer positiven Entwicklung der Stadtteile bei.

Die berlinwohnen Hausmeister GmbH sichert eine kontinuierliche und qualitativ hochwertige Betreuung der Quartiere und Wohnanlagen. Die berlinwohnen Messdienste GmbH übernimmt die Montage und Abrechnung von Messdienstleistungen sowie die Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern im gesamten Wohnungsbestand der GESOBAU AG und der GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG. Damit werden zentrale Serviceleistungen effizient innerhalb des Konzerns organisiert, was sowohl eine höhere Qualitätssicherung als auch eine nachhaltige Wertschöpfung ermöglicht.

Die GESOBAU investiert kontinuierlich in die Qualifizierung ihrer Mitarbeitenden, um das erforderliche Fachwissen im Unternehmen zu halten und weiter auszubauen. Neben klassischen Weiterbildungsmaßnahmen gewinnen digitale Lernformate zunehmend an Bedeutung, da sie flexibles Lernen ermöglichen und sich an veränderte Arbeitswelten anpassen. Diese Investitionen in die Personalentwicklung sind ein essenzieller Baustein für den langfristigen Unternehmenserfolg und sichern dauerhaft die Wettbewerbsfähigkeit der GESOBAU. Regelmäßige Mitarbeitergespräche und Befragungen schaffen Transparenz und Vertrauen, indem sie die Stimmung im Unternehmen widerspiegeln und eine offene Kommunikationskultur fördern. Flexible Arbeitszeitmodelle tragen dazu bei, die individuellen Bedürfnisse der Beschäftigten mit den betrieblichen Erfordernissen in Einklang zu bringen.

Ein weiterer strategischer Fokus liegt auf der kontinuierlichen Optimierung und Digitalisierung von Prozessen. Der Einsatz moderner Technologien steigert die Effizienz und eröffnet neue wirtschaftliche Potenziale. Gleichzeitig ermöglicht eine klare Organisationsstruktur sowie der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen eine nachhaltige und wertorientierte Unternehmensführung. Indem die GESOBAU auf Digitalisierung, soziale Verantwortung und nachhaltige Stadtentwicklung setzt, positioniert sie sich als zukunftsorientierter Akteur in der Berliner Wohnungswirtschaft und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung lebenswerter Quartiere.

### **Finanzielle Chancen**

Die Finanzierung insbesondere von Neubauten, Bestandsankäufen sowie von Modernisierungen ist abhängig von den Bedingungen am Kapitalmarkt. Nach mehrmaligen Leitzinserhöhungen durch die Europäische Zentralbank (EZB) in den Jahren 2022 und 2023 haben sich die Bedingungen in 2024 und Anfang 2025 durch sukzessive Zinssenkungen wieder etwas verbessert, wenngleich die aktuellen Zinsen auch weiterhin über dem Niveau vor dem Ukraine-Krieg liegen. Nach Einschätzung von Experten wird die EZB auch im Jahr 2025 weitere Zinssenkungsschritte vornehmen, da sich die Inflation zuletzt 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 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 2024 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 2024 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 2024 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

Das wirtschaftliche Umfeld bleibt weiterhin volatil, so dass die Prognosen für das kommende Geschäftsjahr 2025 mit gewissen Unsicherheiten verbunden sind. Die binnenwirtschaftliche Nachfrage in Deutschland wird 2025 aufgrund geopolitischer Unsicherheiten und unklarer wirtschafts- und finanzpolitischer Ausrichtungen zunächst schwach bleiben: Insgesamt reichen die Einschätzungen im Hinblick auf das BIP im kommenden Jahr von Stagnation bis hin zu einem sehr moderatem Wachstum. Wachstumsimpulse dürften dabei vor allem von den privaten Konsumausgaben aufgrund der gestiegenen Realeinkommen und im Jahresverlauf auch von den Investitionen ausgehen. Der Außenhandel wird voraussichtlich negativ zum Wachstum beitragen, da Exporte – auch mit Blick auf die gegenwärtig hohe Unsicherheit in Bezug auf die künftige US-Wirtschafts- und Handelspolitik – rückläufig und Importe steigend sind. Die Beschäftigung wird im Jahr 2025 voraussichtlich stagnieren, während die Arbeitslosigkeit leicht zunimmt. Gleichzeitig wird die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den urbanen Ballungszentren wie Berlin, hoch bleiben. Die Lücke zwischen dem daraus induzierten Baubedarf im Vergleich zur Bauleistung wird u.a. aufgrund der höheren Bau- und Finanzierungskosten weiterhin hoch sein.

Die Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der GESOBAU sind abhängig von diesen Entwicklungen. Der Vorstand beobachtet und analysiert laufend die weitere Entwicklung und reagiert mit angemessenen Maßnahmen. Die GESOBAU nutzt dabei ihre etablierte Marktpresenz und langjährige Erfahrung in der Wohnraumversorgung sowie in der Sanierung und Modernisierung von Bestandsimmobilien, um diesen Herausforderungen zu begegnen. Für die Folgejahre plant die GESOBAU, ihre Investitionen in Neubauprojekte sowie in die energetische Sanierung fortzusetzen, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, lebenswerte Quartiere in Berlin zu gestalten und einen nachhaltigen Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten.

Für das Jahr 2025 ist das Konzernjahresergebnis auf Basis des Wirtschaftsplans mit 7,2 Mio. € und das EBITDA mit 128,1 Mio. € geplant. Die Umsatzerlöse werden in Höhe von 413,2 Mio. € erwartet. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen wird insbesondere durch BGB-Mieterhöhungen im Bestand, aber auch durch Bestandszugänge aus Neubau und Ankauf mit 7,19 € / m<sup>2</sup> für das Jahr 2025 geplant. Die Leerstandsquote und die damit verbundenen Erlöschmälerungen werden aufgrund der derzeitigen positiven Marktentwicklung weiterhin auf niedrigem Niveau erwartet.

Für die GESOBAU AG geht der Vorstand auf Basis des Wirtschaftsplans für das Jahr 2025 bei steigenden Umsätzen (auf 389,6 Mio. €) von einem Bilanzgewinn in Höhe von 7,1 Mio. € aus. Das EBITDA ist mit 121,9 Mio. € geplant.

Der GESOBAU Konzern verfolgt zum einen weiterhin die eingeschlagene Wachstumsstrategie und plant mit einem Investitionsvolumen von rund 1 Milliarde € in den nächsten fünf Jahren die Errichtung von Neubauwohnungen. Darüber hinaus werden weitere Neubaumaßnahmen auf bereits vorhandenen Flächen geprüft. Zum anderen wird auch in Modernisierungsmaßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität im Wohnungsbestand investiert. Hierfür werden in den nächsten fünf Jahren rund 342,6 Mio. € an Investitionsmitteln zur Verfügung gestellt.

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

### 3.2. Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

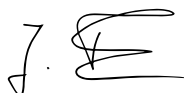
Die GESOBAU AG bekräftigt weiterhin ihr Ziel, einen klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren. Angesichts der zunehmenden Auswirkungen des Klimawandels und der energieintensiven Natur des Gebäudesektors bleibt dies eine zentrale Herausforderung. Neue Gesetze und Verordnungen erfordern die Senkung der Energieverbräuche und die Einhaltung eines 65 % Anteils erneuerbarer Energien bei neuen Heizungsanlagen, insbesondere Wärmepumpen. Die GESOBAU hat ihre Klimastrategie weiterentwickelt, um die energetische Optimierung der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dächer) stärker zu integrieren. Das übergeordnete Ziel bleibt, deutlich vor 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren. Die Strategie wird auch weiterhin kontinuierlich weiterentwickelt, um neuen Herausforderungen gerecht zu werden. Um die Mieter\*innen auf dem Weg zu mehr Klimaschutz und Energiesparen einzubinden, setzt die GESOBAU weiterhin auf das Mieter\*innen-Magazin „Hallo Nachbar“ und eine Vielzahl weiterer Maßnahmen.

Die GESOBAU leistet durch ihre Neubauaktivitäten einen aktiven Beitrag zur Deckung der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Im Fokus stehen Neubaumaßnahmen mit Mietpreisbegrenzungen, die auch für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen zugänglich sind. Nachverdichtungen und Dachaufstockungen sind ökologisch vorteilhaft, da sie ohne zusätzlichen Flächenverbrauch und Bodenversiegelung neuen Wohnraum schaffen. Die GESOBAU trägt eine besondere Verantwortung für die Schaffung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums sowie für die Unterstützung und Entwicklung sozial vielfältiger und lebenswerter Quartiere. Die Mieterbeiräte sind dabei ein wichtiger Bestandteil der Mitbestimmung, da sie die Interessen ihrer Nachbarschaft vertreten. Im Jahr 2024 wurden sie turnusgemäß in mehreren Quartieren der GESOBAU neu gewählt.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Digitalisierung im Wohnungsbau und -management. Die GESOBAU implementiert digitale Lösungen, um Effizienzsteigerungen zu erzielen und den Service für die Mieter\*innen weiter zu verbessern. Diese Maßnahmen und Anpassungen zeigen, dass die GESOBAU AG auch 2025 entschlossen ist, ihre Strategie erfolgreich weiterzuentwickeln und den Herausforderungen der Zeit zu begegnen.

Die GESOBAU sieht den Fortgang des Geschäftsverlaufs weiterhin als nachhaltig stabil an. Ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen, optimaler Service für Mieter\*innen und 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 48.300 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. Ein weiteres Aufsichtsratsmitglied ist Mitglied im Beirat eines Bauunternehmens. Die Funktionen wurden gegenüber dem Aufsichtsrat offengelegt. Die Mietergenossenschaften, die andere kommunale Wohnungsbaugesellschaft des Landes Berlin und das Bauunternehmen 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

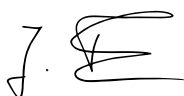
Die Geschäftstätigkeit der GESOBAU AG unterliegt als großem Wohnungsbauunternehmen mit einem Bestand von mehr als 48.300 Wohneinheiten und bei einem umfassenden Investitionsprogramm zur Ausweitung des Wohnungsbestandes erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz bzw. wissentlicher Pflichtverletzung im Innen- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz.

## III. Aufsichtsrat Nr. 13

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

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

20. Februar 2025



Jörg Franzen



Christian Wilkens

# KONZERNABSCHLUSS der GESOBAU AG

## Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2024

AKTIVA IN T€	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		15	42
2. Geschäfts- oder Firmenwert	(1)	412	1.649
		<b>427</b>	<b>1.690</b>
<b>II. Sachanlagen</b>	(2)		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		2.748.219	2.575.791
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		50.034	44.438
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		82.886	94.280
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		605	605
5. Bauten auf fremden Grundstücken		55.670	23.672
6. Technische Anlagen und Maschinen		10.342	10.456
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.790	2.044
8. Anlagen im Bau		129.187	206.034
9. Bauvorbereitungskosten		5.806	9.009
10. Geleistete Anzahlungen		122.432	79.303
		<b>3.206.972</b>	<b>3.045.632</b>
<b>III. Finanzlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	(3)	4.040	4.052
		<b>4.040</b>	<b>4.052</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten		8.756	8.756
2. Bauvorbereitungskosten UV	(4)	79	-
3. Unfertige Leistungen	(5)	114.746	111.039
4. Andere Vorräte		1.301	953
		<b>124.883</b>	<b>120.748</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	(6)	1.464	1.125
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		20	0
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(7)	957	679
4. Sonstige Vermögensgegenstände	(8)	2.765	6.443
		<b>5.206</b>	<b>8.247</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		38.478	38.372
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(9)	193	188
		<b>3.380.198</b>	<b>3.218.930</b>

<b>PASSIVA IN T€</b>	Anhang	<b>31.12.2024</b>	31.12.2023
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	(10)	78.265	78.265
<b>II. Kapitalrücklage</b>	(11)	162.948	162.998
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		401.564	369.250
3. Konzernrücklagen		24.824	24.743
		<b>472.497</b>	<b>440.102</b>
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>		15.553	9.308
<b>V. Nicht beherrschende Anteile</b>		2.625	2.450
		<b>731.889</b>	<b>693.123</b>
<b>B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	(12)	<b>13.624</b>	<b>13.977</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(13)	2.127	2.212
2. Steuerrückstellungen		999	2.192
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	(14)	24.764	27.381
4. Sonstige Rückstellungen	(15)	27.827	31.479
		<b>55.716</b>	<b>63.263</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(16)	2.361.977	2.237.090
2. Erhaltene Anzahlungen		131.707	127.096
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		9.415	7.667
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18.791	22.550
5. Sonstige Verbindlichkeiten		1.561	5.244
davon aus Steuern: T€ 404 (Vorjahr: T€ 3.991)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: T€ 0 (Vorjahr: T€ 0)			
		<b>2.523.450</b>	<b>2.399.648</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		51.135	44.483
<b>F. Passive latente Steuern</b>	(17)	4.384	4.435
		<b>3.380.198</b>	<b>3.218.930</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

IN T€

	Anhang	2024	2023
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	(18)	377.368	345.327
b) aus Betreuungstätigkeit		600	657
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		4.089	2.824
		<b>382.056</b>	<b>348.808</b>
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen und Bauvorbereitungskosten</b>	(19)	3.787	14.818
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		66	82
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	(20)	22.842	16.856
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	(21)	197.050	204.143
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		79	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		243	153
		<b>197.372</b>	<b>204.296</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	(22)		
a) Löhne und Gehälter		30.010	26.574
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: T€ 1.458 (Vorjahr: T€ 1.310)		7.009	6.330
		<b>37.019</b>	<b>32.905</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	(23)	77.398	64.998
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	(24)	20.478	18.420
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		66	71
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsungen: T€ 3 (Vorjahr: T€ 0)</b>		1.258	1.080
<b>11. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		-	246
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: T€ 3 (Vorjahr: T€ 2)</b>		35.818	32.762
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>			
a) Körperschaftsteuer		1.313	740
b) Gewerbesteuer		1.902	1.371
c) Latente Steuern		-51	-65
		<b>3.164</b>	<b>2.045</b>
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		38.826	26.043
<b>15. Sonstige Steuern</b>		0	-5
<b>16. Konzernjahresüberschuss</b>		38.825	26.048
<b>17. Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis</b>	(25)	185	168
<b>18. Gewinnvortrag</b>	(26)	9.308	20.682
<b>19. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in andere Gewinnrücklagen	(27)	32.314	29.855
b) in Konzernrücklagen		81	7.400
<b>20. Konzernbilanzgewinn</b>		<b>15.553</b>	<b>9.308</b>



# Konzern-Kapitalflussrechnung

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

IN T€

	2024	2023
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	38.825	26.048
Nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	21.816	37.588
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	67.044	63.895
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-6.354	-3.787
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3.822	-3.384
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.097	-20.936
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.492	21.020
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	910	646
Zinsaufwendungen/Zinserträge	34.494	31.611
Ertragssteueraufwand/-ertrag	3.164	2.045
Ertragssteuerzahlungen	-4.357	24
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>149.132</b>	<b>154.773</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-93
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.523	1.199
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-229.603	-248.064
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	-21.816	-37.588
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	77	77
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-66	-81
Erhaltene Zinsen	1.324	1.151
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	16.500	57.100
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-11.000	-41.600
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-243.062</b>	<b>-267.900</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitengesellschafter	-11	-176
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	196.795	278.262
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-61.434	-125.203
Gezahlte Zinsen	-35.814	-32.759
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>99.535</b>	<b>120.125</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.606	6.997
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	26.872	19.875
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>32.478</b>	<b>26.872</b>

# Konzern-Anlagenspiegel

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

## ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

IN T€					
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.475	0	0	0	3.475
Geschäfts- oder Firmenwert	8.670	0	-2.082	0	6.588
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>12.146</b>	<b>0</b>	<b>-2.082</b>	<b>0</b>	<b>10.063</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.557.789	85.294	-1.710	149.186	3.790.559
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.940	1	-63	6.999	57.877
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	96.808	1.781	0	-13.175	85.414
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	999	0	0	0	999
Gebäude auf fremden Grund und Boden	45.703	12.465	-101	20.718	78.785
Technische Anlagen und Maschinen	21.759	2.027	-504	0	23.282
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.470	291	-92	0	4.669
Anlagen im Bau	206.034	60.390	-897	-136.341	129.187
Bauvorbereitungskosten	9.274	3.085	-306	-6.247	5.806
Geleistete Anzahlungen	79.303	64.269	0	-21.140	122.432
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>4.073.079</b>	<b>229.603</b>	<b>-3.672</b>	<b>0</b>	<b>4.299.010</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Sonstige Ausleihungen	7.398	66	-77	0	7.387
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>7.398</b>	<b>66</b>	<b>-77</b>	<b>0</b>	<b>7.387</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>4.092.623</b>	<b>229.669</b>	<b>-5.832</b>	<b>0</b>	<b>4.316.461</b>

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERT	
01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Kumuliert 31.12.2024	31.12.2024	01.01.2024
3.434	27	0	0	0	3.460	15	42
7.022	1.237	-2.082	0	0	6.176	412	1.649
<b>10.455</b>	<b>1.263</b>	<b>-2.082</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.636</b>	<b>427</b>	<b>3.162</b>
981.998	70.901	-270	-10.220	-70	1.042.340	2.748.219	2.575.791
6.502	1.372	0	-102	70	7.842	50.034	44.438
2.528	0	0	0	0	2.528	82.886	94.280
394	0	0	0	0	394	605	605
22.030	1.117	0	-32	0	23.115	55.670	23.672
11.304	2.141	-504	0	0	12.940	10.342	10.456
2.427	545	-92	0	0	2.879	1.790	2.044
0	19	-19	0	0	0	129.187	206.034
265	41	-306	0	0	0	5.806	9.009
0	0	0	0	0	0	122.432	79.303
<b>1.027.448</b>	<b>76.135</b>	<b>-1.190</b>	<b>-10.354</b>	<b>0</b>	<b>1.092.039</b>	<b>3.206.972</b>	<b>3.045.632</b>
3.347	0	0	0	0	3.347	4.040	4.052
<b>3.347</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.347</b>	<b>4.040</b>	<b>4.052</b>
<b>1.041.250</b>	<b>77.398</b>	<b>-3.273</b>	<b>-10.354</b>	<b>0</b>	<b>1.105.021</b>	<b>3.211.439</b>	<b>3.051.374</b>

# Konzern-Eigenkapitalspiegel

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL		RÜCKLAGEN		
	Stückaktien	Summe	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN	
			Nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen
<b>Stand am 01.01.2023</b>	<b>78.265</b>	<b>78.265</b>	<b>158.723</b>	<b>46.109</b>	<b>339.395</b>
Kapitalerhöhung	-	-	5.000	-	-
Kapitalherabsetzung	-	-	-726	-	-
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	29.855
Entnahme aus Rücklagen	-	-	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-
<b>Stand am 31.12.2023</b>	<b>78.265</b>	<b>78.265</b>	<b>162.998</b>	<b>46.109</b>	<b>369.250</b>
<b>Stand am 01.01.2024</b>	<b>78.265</b>	<b>78.265</b>	<b>162.998</b>	<b>46.109</b>	<b>369.250</b>
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-
Kapitalherabsetzung	-	-	-49	-	-
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	32.314
Entnahme aus Rücklagen	-	-	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-
<b>Stand am 31.12.2024</b>	<b>78.265</b>	<b>78.265</b>	<b>162.948</b>	<b>46.109</b>	<b>401.564</b>

<b>GEWINNRÜCKLAGEN</b>				<b>NICHT BEHERR- SCHENDE ANTEILE</b>		<b>KONZERN- EIGENKAPITAL</b>	
Konzernrücklage	Summe	Gewinnvortrag	Konzernbilanzgewinn, der dem Mutterunter- nehmen zuzurechnen ist	Summe	Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis	Summe	
<b>17.344</b>	<b>561.572</b>	<b>20.682</b>	-	<b>660.519</b>	<b>2.458</b>	<b>662.976</b>	
-	5.000	-	-	5.000	-	5.000	
-	-726	-	-	-726	-	-726	
7.400	37.254	-20.682	-3.509	13.064	-	13.064	
-	-	-	-	-	-176	-176	
-	-	-	12.816	12.816	168	12.985	
<b>24.743</b>	<b>603.100</b>	-	<b>9.308</b>	<b>690.673</b>	<b>2.450</b>	<b>693.123</b>	
<b>24.743</b>	<b>603.100</b>	<b>9.308</b>	-	<b>690.673</b>	<b>2.450</b>	<b>693.123</b>	
-	-	-	-	-	-	-	
-	-49	-	-	-49	-	-49	
81	32.394	-9.308	-3.837	19.250	-	19.250	
-	-	-	-	-	-11	-11	
-	-	-	19.390	19.390	185	19.575	
<b>24.824</b>	<b>635.445</b>	-	<b>15.553</b>	<b>729.264</b>	<b>2.625</b>	<b>731.889</b>	



# KONZERNANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

## 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 2024 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. Im Jahr 2024 wurde die Bezeichnung der Erträge und Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung in Erträge und Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit geändert. 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	8.835
Kurzfristiges Vermögen	549
Kurzfristige Schulden	33
Erträge	95
Zinserträge	9
Aufwendungen	201
Finanzmittelfonds	543

## 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 (13,6 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 0,4 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 3 und 25 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.

Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, sofern zum Abschlussstichtag eine voraussichtlich dauernde Wertminderung zu erkennen ist. Zuschreibungen im Anlagevermögen sind aufgrund § 253 Abs. 5 HGB zwingend vorzunehmen, 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 Anschaffungskosten bewertet und werden gemäß § 253 Abs. 4 HGB, falls erforderlich, auf den niedrigeren beizulegenden Wert der Grundstücke 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 Leerstandes sowie nicht umlagefähiger Positionen.

### Andere Vorräte

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

## III. Latente Steuern

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

Der Berechnung wurde eine Körperschaftsteuerbelastung von 15,0 % 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 737,0 Mio. € und die gewerbsteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 529,8 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€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	181.713	185.177
Sonstiges Sachanlagevermögen	19.807	20.790
Finanzanlagen	0	167
Umlaufvermögen	0	1
Rückstellungen	9.812	10.635
Verbindlichkeiten	-	123
<b>Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge</b>	<b>192.656</b>	<b>200.885</b>
<b>Summe Latenter Steueransprüche netto</b>	<b>403.987</b>	<b>417.778</b>

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

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

#### IV. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

#### V. Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist zum Nominalwert ausgewiesen.

#### VI. Rückstellungen

##### Rückstellungen für Pensionen

Im Zuge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ wurde § 253 HGB hinsichtlich der Bewertung der Rückstellung für Altersvorsorgeverpflichtungen geändert und der Zeitraum, über den der Durchschnittszins für die handelsrechtliche Abzinsung von Pensionsrückstellungen berechnet wird, von sieben auf zehn Jahre verlängert. Gemäß Art. 75 Abs. 6 EGHGB n. F. wurde die Neufassung des § 253 HGB erstmalig im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 angewendet. Daraus ergibt sich zum 31. Dezember 2024 ein Unterschiedsbetrag der Rückstellung für Pensionen in Höhe von -8 T€. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen die ausschüttungsgesperren 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 %	31.12.2024	31.12.2023
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; $\emptyset$ der letzten 7 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	1,96	1,74
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; $\emptyset$ der letzten 10 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	1,90	1,82
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 18 Zinsswapgeschäfte mit einem Gesamtvolumen von 194,8 Mio. €, denen 18 entsprechende Grundgeschäfte gegenüberstehen, so dass jeweils eine Bewertungseinheit gebildet werden konnte. Der Umfang der gebildeten Bewertungseinheiten erstreckt sich ausschließlich auf Micro Hedges. Hierbei wird das aus einem einzelnen Grundgeschäft resultierende Risiko unmittelbar durch ein zugeordnetes Sicherungsgeschäft abgesichert. Darüber hinaus bestehen Forwardswapgeschäfte über 118,3 Mio. € (Laufzeiten von 2025 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 Marktwertes der Finanzderivate erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis der „mark-to-market-Bewertung“ anhand marktüblicher Zinsen über die Restlaufzeit der Instrumente.

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

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

### Sonstiges

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

## C. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (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 2024 betragen die Zugänge im **Sachanlagevermögen** 229,6 Mio. € (Vorjahr: 248,1 Mio. €). Davon betreffen 56,2 Mio. € (Vorjahr: 127,0 Mio. €) eigene Neubaumaßnahmen, 100,1 Mio. € (Vorjahr: 48,0 Mio. €) Bestandsankäufe, 44,0 Mio. € (Vorjahr: 29,5 Mio. €) den Ankauf projektierter Neubauvorhaben, 27,0 Mio. € (Vorjahr: 38,9 Mio. €) umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand der Gesellschaft sowie 2,4 Mio. € sonstige Investitionen in den Bestand.  
  
Im Geschäftsjahr 2024 wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 298 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 9,0 Mio. € vorgenommen (Vorjahr: 0,0 Mio. €). Es erfolgten Zuschreibungen entsprechend § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 10,4 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €).
- (3) Unter den sonstigen **Ausleihungen** wird ein an die BEW Berliner Energie und Wärme AG (bis Mai 2024 Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin), ausgereichtes langfristiges, unverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis 2065 zum Barwert ausgewiesen.
- (4) In den ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten des Umlaufvermögens werden die erstmalig angefallenen Herstellungskosten zur Grundstücksentwicklung der Entwicklungsgesellschaft quotal ausgewiesen.
- (5) Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 114,7 Mio. € (Vorjahr: 111,0 Mio. €) betreffen nicht abgerechnete Betriebskosten. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 131,7 Mio. € (Vorjahr: 127,1 Mio. €) gegenüber.
- (6) Zum 31. Dezember 2024 bestehen **Forderungen** aus Vermietung aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 in Höhe von 1,5 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €). Davon haben 32,4 T€ (Vorjahr: 32,4 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 52,5% (Vorjahr: 64,2%) wertberichtigt.
- (7) Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf 1,0 Mio. € (Vorjahr: 0,7 Mio. €) und haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.
- (8) Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden insbesondere Forderungen aus Steuererstattungen und aus Überzahlungen ausgewiesen. Es sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- (9) Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben ausgewiesen, die das Folgejahr betreffen.

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

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

- (11) Die **Kapitalrücklage** resultiert im Wesentlichen aus der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter. Für einen Teil der Bestände bestehen Rückkauflassungsvormerkungen 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 2024 wurde eine Grundstücksteilfläche, die in Vorjahren in die Gesellschaft eingelegt worden ist, aufgrund vertraglicher Regelungen an den Gesellschafter rückübertragen (0,05 Mio. €).

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

Zugangsjahr	Nutzungsdauer	Betrag	erfolgswirksame Vereinnahmung	kumulierte erfolgswirksame Vereinnahmung	Saldo
	Jahre	31.12.2023	2024	31.12.2024	31.12.2024
2017	39,6	13.977	353	3.451	13.624

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 39,6 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 2024 in Höhe von 2,6 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €) in Anspruch genommen und valuiert zum 31. Dezember 2024 mit 24,8 Mio. €.



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

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

	2024	2023
Ausstehende Rechnungslegung	9.753	14.490
Unterlassene Instandhaltungen	6.364	6.445
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.427	3.362
Sonstige Personalrückstellungen	4.950	4.215
Drohende Verluste aus der Hausbewirtschaftung	1.474	1.362
Risiken aus Grundstücksgeschäften	91	93
Übrige	1.768	1.512
<b>Gesamt</b>	<b>27.827</b>	<b>31.479</b>

Die gesamten Rückstellungen betragen 55,7 Mio. €, davon haben 2,0 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

- (16) Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betragen zum 31. Dezember 2024 insgesamt 2.362,0 Mio. € (Vorjahr: 2.237,1 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 0,15 % und 4,08 % (durchschnittlich 1,67 %).

Das Zinsrisiko in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist teilweise durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Das Volumen der abgesicherten Darlehen beträgt 313,1 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.

### Verbindlichkeitenspiegel

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)	2.361.977 (2.237.090)	67.683 (62.023)	2.294.293 (2.175.066)	2.007.296 (1.911.135)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	9.415 (7.667)	9.415 (7.667)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	18.791 (22.550)	16.226 (16.154)	2.565 (6.396)	0 (99)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.561 (5.244)	1.561 (5.244)		
<b>Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>2.391.744 (2.272.551)</b>	<b>94.885 (91.088)</b>	<b>2.296.858 (2.181.462)</b>	<b>2.007.296 (1.911.234)</b>

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

Ersteinstellung	Zuführungs- betrag	erfolgswirksame		kumulierte erfolgswirksame	
		Betrag	Auflösung	Auflösung	Saldo
		31.12.2023	2024	31.12.2024	31.12.2024
2017	3.556	3.103	51	504	3.052
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 2024: 3.052 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 2024: 1.332 T€).

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

- (18) Der GESOBAU-Konzern erzielte **Umsatzerlöse** in Höhe von 382,1 Mio. € (Vorjahr: 348,8 Mio. €) ausschließlich im Inland und überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien und sonstigen Mieteinheiten (276,1 Mio. €; Vorjahr: 258,0 Mio. €). Die monatlichen Sollmieten für Wohnungen betragen im Jahr 2024 durchschnittlich 6,80 € je Quadratmeter (Vorjahr: 6,47 € je Quadratmeter). In den Umsatzerlösen werden 111,3 Mio. € aus abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2023 sowie 3,5 Mio. € aus Durchleitungsentgelten für Kabelnetzanlagen ausgewiesen.
- (19) Die **Bestandsveränderungen** beinhalten überwiegend noch nicht abgerechnete Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2024. Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2023 wirken bestandsmindernd.
- (20) In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von 22,8 Mio. € (Vorjahr: 16,9 Mio. €) werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 10,3 Mio. € ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen (2,9 Mio. €), die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung (2,6 Mio. €) und Erträge aus Zahlungseingängen für in Vorjahren abgeschriebene Mietforderungen (0,6 Mio. €). Darüber hinaus ergeben sich periodenbezogene Erträge unter anderem aus den Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen gemäß § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 10,4 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) sowie aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung (0,4 Mio. €).
- (21) Unter den **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** von insgesamt 197,0 Mio. € (Vorjahr: 204,1 Mio. €) werden die Instandhaltungskosten (78,4 Mio. €), die Betriebskosten inklusive der umlagefähigen Grundsteuer (112,9 Mio. €) sowie die sonstigen Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeiten (5,7 Mio. €) ausgewiesen.

- (22) Unter den **Personalaufwendungen** werden auch die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung der Angestellten analog zu den Regelungen des öffentlichen Dienstes mit 1,5 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €) ausgewiesen.
- (23) Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige **Abschreibungen** in Höhe von 67,2 Mio. € (Vorjahr: 63,7 Mio. €) angefallen. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von 9,0 Mio. € (Vorjahr: 0,0 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 20,5 Mio. € (Vorjahr: 18,4 Mio. €) beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 2,8 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. €). Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (1,9 Mio. €) sowie durch Zuführungen zu Rückstellungen (0,8 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 9,3 Mio. € wurde vollständig in die Gewinnrücklagen eingestellt.
- (27) Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn der GESOBAU AG des Jahres 2024 in Höhe von 19,3 Mio. € in die Position „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen. Vorab wurde entsprechend § 17 Abs. 1 der Satzung ein Teilbetrag von 19,3 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 2024 Festgeldanlagen mit einer Laufzeit länger als drei Monate in Höhe von 11,0 Mio. € (Vorjahr: 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 32,5 Mio. € (Vorjahr: 26,9 Mio. €) umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten von 38,5 Mio. € (Vorjahr: 38,4 Mio. €) abzüglich der Festgeldanlagen mit einer Laufzeit länger als drei Monate von 6,0 Mio. €. (Vorjahr: 11,5 Mio. €).

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

Die liquiden Mittel enthalten sowohl verpfändete Bankkonten zu Gunsten von Mitarbeitenden in Höhe von 1,0 Mio. € als auch zusätzliche Giroguthaben in Höhe von 4,6 Mio. €, welche in voller Höhe für geplante Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen und zugunsten der die Maßnahmen finanzierenden Banken verpfändet sind (Vorjahr: 3,1 Mio. €). Sie stehen deshalb nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft.

Die zum Bilanzstichtag frei verfügbaren liquiden Mittel betrugen zusammengefasst 26,9 Mio. € (Vorjahr: 23,1 Mio. €).

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

in T€	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2024	Finanzmittelfonds nach Konsolidierung 2023
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	543	792

## F. Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der BEW Berliner Energie und Wärme AG (bis Mai 2024: Vattenfall Wärme Berlin AG) 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 BEW Berliner Energie und Wärme AG wurde ab 01. Januar 2019 angepasst. Der Vertrag läuft nunmehr bis zum 31. Dezember 2028. Er verlängert sich jeweils um fünf Jahre, sofern der Vertrag nicht neun Monate vor Ablauf von einem der Vertragspartner gekündigt wird. Die Zahlungen für Wärmelieferungen aus diesem Vertrag beliefen sich in 2024 auf 12,9 Mio. € (Vorjahr: 13,1 Mio. €). Die sich aus dem Vertrag ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden als Betriebskosten weiterverrechnet.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge in Höhe von 78,4 Mio. € ist durch zugesagte Kredite und vorhandene Liquidität abgedeckt.

## G. Haftungsverhältnisse

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2024 47,4 Mio. € (Vorjahr: 44,0 Mio. €) und wurden, vom übrigen Vermögen getrennt, bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

## H. Sonstige Angaben

Das Abschlussprüferhonorar für das Geschäftsjahr 2024 der GESOBAU und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen beträgt 187 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 Arbeitnehmende 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 1. 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 der Einschaltung 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 7,7 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2024 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 627,7 T€ (Vorjahr: 625,5 T€).

in T€	Jörg Franzen	Christian Wilkens
Grundvergütung	205,0	185,0
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2023	70	70
Leistungen der Altersversorgung	30,8	27,7
Geldwerter Vorteil aus Kfz-Nutzung	4,1	7,8
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0,1	0,1
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	14,3	12,8
<b>Gesamt</b>	<b>324,3</b>	<b>303,4</b>

An frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 310,9 T€ (Vorjahr: 268,8 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 170,9 T€ (Vorjahr: 148,9 T€) inkl. Zinsanteil zugeführt. Sie betragen zum Bilanzstichtag 2.126,7 T€ (Vorjahr: 2.211,7 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. Hartmut Kalleja**

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 01. August 2024

Geschäftsführer der BAU WERK PLAN Holding GmbH und deren Tochtergesellschaften, Berlin

Geschäftsführer Specht, Kalleja + Partner Architekten GmbH, Berlin

Weitere Aufsichtsratsmandate:

Mitglied des Beirates bei der BATEG GmbH, Berlin

**Dr. Heike Külper**

Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 01. Februar 2017

Mitglied des Mieterrates der GESOBAU AG

**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 bis zum 31. Juli 2024  
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 50,6 T€ (Vorjahr: 50,8 T€) an festen Vergütungen, die sich wie folgt aufgliedern:

	in €
Birgit Benz	8.200,00
Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust	6.900,00
Ramona Senier	6.100,00
Oliver Rohbeck	4.900,00
Dr. Heike Külper	4.900,00
Daniela Trochowski	4.900,00
Martin Tschaepe	4.900,00
Lina Atris	4.900,00
Stephan Machulik	4.900,00

**Gesellschafter**

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

**Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten**

Der GESOBAU-Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 536 (Vorjahr: 510) Mitarbeitende (ohne Vorstandsmitglieder und Aushilfen).

	2024	2023
Vorstand	2	2
Angestellte		
Prokuristen	5	5
kaufm. und technische Angestellte	367	360
Gewerbliche Arbeitnehmer		
Hauswarte/Hausmeister	111	107
Aushilfen	8	9
Auszubildende	44	39
Jahresdurchschnitt	546	521

Die GESOBAU Geschäftsführung sowie die IDUNA beschäftigen keine Arbeitnehmer. In der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH (anteilig konsolidiert), wurden zwei Mitarbeitende, darunter eine hauptamtliche Geschäftsführerin, im Geschäftsjahr 2024 eingestellt. Diese werden gemäß der Quotenkonsolidierung anteilig im Konzern ausgewiesen.

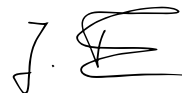
**Offenlegung**

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Unternehmensregister.

**Nachtragsbericht**

Nach dem 31. Dezember 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, eingetreten.

Berlin, 24. Februar 2025



Jörg Franzen



Christian Wilkens

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GESOBAU AG

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der GESOBAU AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- ▶ erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben;
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmertätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmertätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren.

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

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

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

Berlin, 24. Februar 2025

EY GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wehner  
Wirtschaftsprüfer

Köhler  
Wirtschaftsprüferin



# GESOBAU Mehrjahresübersicht

## ZUM 31.12. NACH HGB

		2024	2023	2022	2021	2020
<b>Vermögenslage</b>						
Anlagevermögen	Mio. €	3.211,44	3.051,37	2.869,68	2.702,89	2.395,72
Umlaufvermögen	Mio. €	168,57	167,37	155,01	130,20	154,21
davon liquide Mittel	Mio. €	38,48	38,37	46,88	32,94	62,81
Sonstige Aktiva	Mio. €	0,19	0,19	0,11	0,15	0,39
Eigenkapital	Mio. €	731,89	693,12	662,98	637,74	591,07
Rückstellungen	Mio. €	55,72	63,26	64,98	77,49	78,35
Verbindlichkeiten	Mio. €	2.523,45	2.399,65	2.255,22	2.077,73	1.850,47
Sonstige Passiva	Mio. €	69,14	62,90	41,62	40,28	30,43
Bilanzsumme	Mio. €	3.380,20	3.218,93	3.024,80	2.833,24	2.550,32
Eigenkapitalquote <sup>1</sup>	%	21,65	21,53	21,92	22,51	23,18
Anlagendeckung II <sup>2</sup>	%	94,3	94,2	94,0	92,6	94,05
Verschuldungsgrad <sup>3</sup>	%	361,85	364,41	356,25	344,26	341,48
Anlagenintensität <sup>4</sup>	%	95,01	94,79	94,87	95,40	93,94
<b>Finanzlage</b>						
Abschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	77,40	65,00	60,03	55,70	48,90
davon planmäßig	Mio. €	68,40	64,96	59,06	53,14	48,77
davon außerplanmäßig	Mio. €	9,00	0,04	0,97	2,56	0,13
Zuschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	10,35	1,10	0,00	22,69	0,30
<b>Ertragslage</b>						
Umsatzerlöse	Mio. €	382,06	348,81	332,88	316,80	304,80
Vermietung	Mio. €	377,37	345,33	330,03	314,01	302,16
in % vom Umsatz	%	98,77	99,00	99,14	99,12	99,13
Sonstige Umsatzerlöse	Mio. €	4,69	3,48	2,85	2,79	2,64
in % vom Umsatz	%	1,23	1,00	0,86	0,88	0,87
Gesamtleistung <sup>5</sup>	Mio. €	385,91	363,71	342,88	321,10	306,34
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	Mio. €	78,39	89,10	85,08	90,65	90,30
EBIT	Mio. €	66,20	58,91	56,45	55,54	54,48
in % von der Gesamtleistung	%	17,15	16,20	16,46	17,30	18,43
Bilanzgewinn	Mio. €	34,80	9,31	20,68	41,56	22,28
in % vom Umsatz	%	9,11	2,67	6,21	13,12	7,31
<b>Bestandszahlen</b>						
Eigene Wohneinheiten per 31.12.	Anzahl	48.354	47.529	46.259	45.090	43.842
Eigene Gewerbeeinheiten per 31.12.	Anzahl	877	825	803	796	793
Fläche Wohnungen per 31.12.	m <sup>2</sup>	3.148.391	3.088.818	3.005.624	2.931.087	2.850.624
Fläche Gewerbe per 31.12.	m <sup>2</sup>	136.572	125.203	128.148	128.357	123.274
Mieterlöse Wohnungen p. a.	Mio. €	254,09	238,21	226,55	216,69	210,88
Mieterlöse Gewerbe p. a.	Mio. €	14,18	12,41	11,95	11,24	9,58
Durchschnittliche Mieterlöse pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€	6,80	6,47	6,35	6,23	6,17
Sonstige Mieteinnahmen	Mio. €	7,80	7,37	6,91	6,37	5,73
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	Mio. €	10,07	11,03	9,73	6,98	8,00
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	%	3,65	4,28	3,96	2,98	3,54
<b>Mitarbeiter</b>						
Anzahl Mitarbeiter*innen gesamt per 31.12. (Köpfe) <sup>6</sup>		537	537	498	488	453
Personalaufwand	Mio. €	37,02	32,90	30,70	28,60	26,94
Personalaufwandsquote <sup>7</sup>	%	13,79	13,33	13,03	12,42	12,09

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

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

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

## Impressum

### Herausgeber

GESOBAU AG  
Stiftsweg 1  
13187 Berlin

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

### Konzeption und Gestaltung

[www.kmw-agentur.de](http://www.kmw-agentur.de)

### Druck

Druckpartner, Essen

### Fotografie & Bild

Thomas Bruns, Thomas Rafalzyk,  
Christoph Schieder, iStockphoto.  
Alle anderen Motive: GESOBAU AG





**G**