

Zusammengefasster Lagebericht

Für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftstätigkeit des Konzerns

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

Die interne wie externe Übernahme sozialer Verantwortung ist ebenso Kernaufgabe wie die Erhaltung, Erweiterung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, um den Erfolg und die Werthaltigkeit der Gesellschaft zu steigern. Die GESOBAU leistet im Zuge dessen einen aktiven Beitrag zur Erhaltung lebendiger Nachbarschaften. Grundlage hierfür ist unter anderem die im April 2017 abgeschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen den städtischen Wohnungsunternehmen und dem Land Berlin.

Der Schwerpunkt der Konzerntätigkeit liegt in der Bewirtschaftung von 41.933 eigenen Wohnungen, 712 Gewerbeobjekten sowie 563 Wohnungen für Dritte. Das Kerngeschäft erstreckt sich dabei auf die nachhaltige und effiziente Bewirtschaftung der eigenen Immobilien. Durch einen intensiven Neubau sowie die umfangreiche Modernisierungstätigkeit passt die GESOBAU permanent den Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der dynamisch wachsenden Stadt Berlin an.

Im ersten Halbjahr 2018 sind rund 12.000 Menschen in die Bundeshauptstadt gezogen. Damit setzt sich der Trend der Vorjahre zwar fort, allerdings verliert das Wachstum etwas an Dynamik. Die weiterhin hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erfordert den Neubau von Wohnungen. So soll in Berlin bis zum Jahr 2026 der städtische Wohnungsbestand planmäßig auf 400.000 bezahlbare Wohnungen, darunter rund 52.000 Wohnungen der GESOBAU, anwachsen. Derzeit befinden sich daher unternehmensweit 6.084 Neubauwohnungen in insgesamt 45 Projekten sowie drei Projekte zur Unterbringung von geflüchteten Menschen in unterschiedlichen Planungs- und Umsetzungsstadien.

Die GESOBAU agiert verantwortungsvoll und wirtschaftlich nachhaltig. Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmenskultur, der Unternehmenswerte und der strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Sie ist bei der GESOBAU fest verankert, um einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung der Region zu leisten und dabei negative Auswirkungen für Umwelt, Mensch und Gesellschaft so gering wie möglich zu halten.

Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände spiegeln die strategische Ausrichtung der GESOBAU wider und werden auch in Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum sorgen. Das wird sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Die GESOBAU ist dabei solide aufgestellt und verfügt über eine Eigenkapitalquote von 26,2 %.

1.2

Rechtliche Konzernstruktur

Der GESOBAU-Konzern umfasst zum 31. Dezember 2018 die folgenden konsolidierten Gesellschaften:

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

Die zentralen Managementaufgaben, die Steuerung des Konzerns und die strategischen Funktionen liegen im Verantwortungsbereich der Konzernobergesellschaft GESOBAU. Alleinige Gesellschafterin der GESOBAU AG ist das Land Berlin. Zwischen der GESOBAU und der aktiva, der bw Hausmeister sowie der GESOBAU Geschäftsführung bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge. Die aktiva hat die Verwaltung von Haus- und Wohneigentum und damit verbundene Tätigkeiten, den Erwerb, die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Kabelnetzanlagen in Gebäuden sowie die Vermittlung von Wohnungs- und Gewerbemietverträgen zum Gegenstand. Die bw Hausmeister und bw Messdienste sind Gesellschaften, welche im Wesentlichen wohnbegleitende Dienstleistungen für den Konzern erbringen und damit die Wertschöpfung im Bereich Bestandsbewirtschaftung erhöhen. Die strategische Ausrichtung der Entwicklungsgesellschaft liegt in der Entwicklung von Grundstücksflächen. Die Beteiligungen sind im Anhang im Einzelnen ersichtlich.

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.

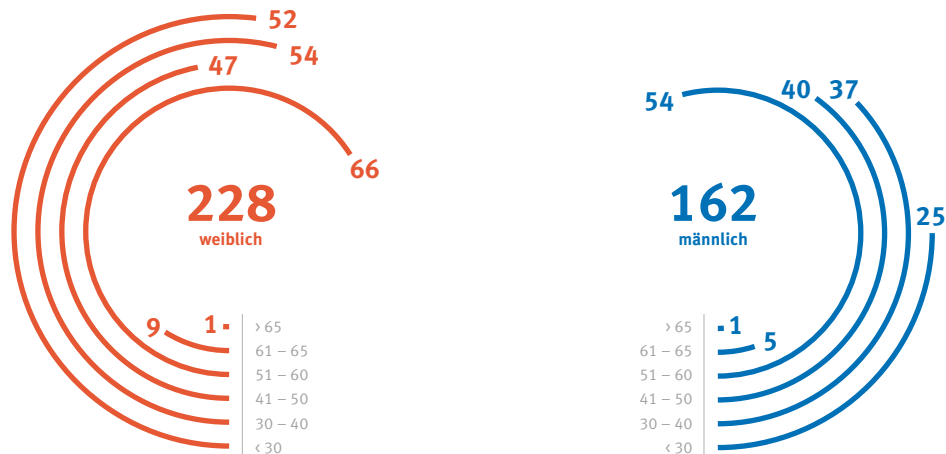
1.4 Portfoliosteuerung: Wohnungsneubau, Ankäufe, Modernisierung

Die GESOBAU blickt aufgrund ihrer guten Portfoliostruktur auch unter Berücksichtigung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit Zuversicht auf die kommenden Jahre.

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt will die GESOBAU mit ihrer Neubauoffensive auch zukünftig qualitativ hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen und Mietsteigerungen auf dem Markt entgegenwirken. Im Jahr 2018 konnte die Gesellschaft 626 neu errichtete Wohnungen in den Bestand übernehmen, davon 618 Neubauwohnungen sowie 8 Wohnungen aufgrund von Um- und Ausbau. Durch Ankauf wurde der Bestand um weitere 39 Wohnungen erhöht. Darüber hinaus errichtete die Gesellschaft eine modulare Unterkunft für geflüchtete Menschen. Für 2019 ist der Baubeginn von insgesamt 11 Neubauvorhaben geplant. Dabei wird stets berücksichtigt, dass die GESOBAU attraktiven Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen und sozialen Verhältnissen zur Verfügung stellen kann.

Fertiggestellte Neubaumaßnahmen	Gesellschaft	Anzahl der Wohnungen
Bizetstraße 36/38	GESOBAU AG	22
Stendaler Str. 73, 77	GESOBAU AG	112
Kopenhagener Str. 93–97	GESOBAU AG	119
Mendelstr. 6, 6A, 6B, 8, 10, 12, 14, 16, 16A, 16B, Bleicheroder Str. 2-4, Mendelstr. 18-22 gerade, Harzburger Str. 1, 2, 7, 8	GESOBAU AG	351
Senftenberger Ring 37, 39	GESOBAU AG	Eine Modulare Unterkunft für Flüchtlinge
Dachgeschossausbauten	GESOBAU AG	14
Summe		618

Bei Neubauprojekten werden regelmäßig Neubaufördermittel des Landes Berlins eingesetzt.



Anzahl Mitarbeiter
nach Alter (Jahresdurchschnitt)

1.5 Mitarbeiter

Die GESOBAU-Gesellschaften beschäftigten zum Bilanzstichtag 399 Mitarbeiter inklusive Aushilfen sowie Praktikanten (Vorjahr: 400). Der Anteil der Frauen lag bei 58,4 %; der Anteil der Schwerbehinderten bei 3,9 %. Mit einer Auszubildendenquote von 8,5 % investiert das Unternehmen zielgerichtet in den Nachwuchs. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei 12,8 Jahren.

Am Jahresende 2018 waren 34 Auszubildende und Studierende an Berufsakademien bei der GESOBAU beschäftigt. Mit einem hohen Engagement für die Ausbildung junger Menschen sichert sich das Unternehmen den Zugang zu qualifizierten Nachwuchskräften. Der Vorstand unterstützt die Teilnahme von Mitarbeitern an Seminaren und Schulungen zur Fortbildung und Aktualisierung des Wissensstandes.

Seit dem 01. Januar 2016 gilt eine Geschlechterquote von 30 % für neu zu besetzende Aufsichtsratsposten in börsennotierten und voll mitbestimmten Unternehmen. Auch die GESOBAU hat sich verpflichtet, eigene Zielgrößen zur Erhöhung des Frauenanteils im Aufsichtsrat, dem Vorstand und der obersten Managementebene zu definieren. So sollen auf oberer Führungsebene mindestens 50,0 % der Positionen von Frauen besetzt sein. Im Aufsichtsrat liegt die Frauenquote bei 55,6 %. In der GESOBAU werden derzeit 48,2 % der Führungspositionen von Frauen wahrgenommen. Der Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft lag im vergangenen Jahr bei rund 58,4 %.

Das Thema Diversity ist in den Personalprozessen der GESOBAU von der Rekrutierung bis hin zur Führungskräfteentwicklung verankert und bildet einen zentralen Aspekt aller Maßnahmen der Personalarbeit. Führungskräfte sind aufgefordert sicherzustellen, dass sie bei der Mitarbeiterentwicklung vielfältige Talente berücksichtigen und einen Führungsstil des Miteinanders pflegen. Die Aktivitäten zur Mitarbeiterförderung und Weiterentwicklung sind darauf ausgerichtet, die kontinuierliche berufliche und persönliche Weiterentwicklung aller Mitarbeiter zu fördern. Themen wie Work-Life-Balance und Gesundheitsförderung werden konsequent verfolgt.

Der Personalaufwand im Konzern lag unter Berücksichtigung tariflicher Lohn- und Gehaltsanpassungen im Geschäftsjahr 2018 bei 22,9 Mio. €.

1.6

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmenskultur, der Unternehmenswerte und der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft. Sie ist fest verankert, um einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung der Region zu leisten und dabei negative Auswirkungen für Umwelt, Mensch und Gesellschaft möglichst gering zu halten. Auch im Geschäftsjahr 2018 waren sämtliche Prozesse, Maßnahmen und Initiativen in allen Handlungsfeldern nachhaltig ausgelegt. Die unterschiedlichen Aspekte unseres Nachhaltigkeitsmanagements finden konkret und operativ im gesamten Unternehmen Beachtung. Die Herausforderung besteht dabei darin, ökonomischen Erfolg mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verträglichkeit in Einklang zu bringen. Die Kunden und auch die interessierte Berliner Öffentlichkeit profitieren in vielfältiger Weise vom Nachhaltigkeitsengagement der GESOBAU. In den seit 2011 erstellten Nachhaltigkeitsberichten wird dargestellt, welche Maßnahmen das Unternehmen ergreift, um der Verantwortung gegenüber Umwelt, Gesellschaft sowie Mitarbeitern gerecht zu werden und welche Fortschritte in diesen Handlungsfeldern zu verzeichnen sind.

1.7

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

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

1.8

Wechsel in den Organen

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

2.

Wirtschaftsbericht

2.1

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war 2018 weiterhin gekennzeichnet durch ein stabiles Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2018 um 1,5 % über dem Vorjahr. Im Jahr 2017 war das BIP um 2,2 % angestiegen.

Von Januar bis November 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Das waren 0,5 % oder 1.600 Baugenehmigungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Die Genehmigungen bezogen sich auf Neubauprojekte als auch auf Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktconstellation verändert.

Im Jahresdurchschnitt 2018 waren rund 44,8 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig, was nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes einem Anstieg um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Damit setzt sich der seit über 13 Jahren anhaltende Trend des Anstiegs der Erwerbstätigkeit weiter fort. So wurde im Jahr 2018 die höchste Zahl an Erwerbstätigen seit der Wiedervereinigung im Jahre 1991 erreicht.

Bereits seit dem Jahr 2016 befindet sich der durch die Europäische Zentralbank (EZB) festgelegte Leitzins auf einem historischen Tiefstand von 0,00 %. Die Zinssenkung erfolgte vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsrate beziehungsweise mit dem Ziel, die Konjunktur in der Eurozone weiter zu stabilisieren. Einige Volkswirte rechnen angesichts zunehmender Risiken für die Konjunktur inzwischen damit, dass die EZB mit der ersten Zinserhöhung bis ins Jahr 2020 hinein warten wird.

2.2

Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft. Eine enorme Herausforderung für die Branche bleibt die regional differenzierte Bevölkerungsentwicklung. Im Gegensatz zu ländlichen Regionen verzeichnen viele Großstädte einen Nachfrageüberhang in Bezug auf Wohnraum, was zu steigenden Wohnungsmieten führt und verstärkt Anreize für Neubaumaßnahmen impliziert. Dabei dürfen allerdings die weiteren wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen – gerade auch in den ausgeglichenen und den schrumpfenden Regionen – nicht aus dem Fokus geraten. Die Anpassung der Bestände an die energie- und klimapolitischen Erfordernisse sowie die altersgerechte Modernisierung für ein selbstbestimmtes Wohnen von Senioren sind zentrale Themen für eine zukunftsorientierte Wohnungsversorgung in Deutschland. Anlässlich der Weltklimakonferenz im Dezember 2018 forderte der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft ein klimapolitisches Umdenken im Gebäudebereich. Mit der bisherigen Klimastrategie der Bundesregierung lässt sich der Ausstoß von Treibhausgasemissionen nicht mehr maßgeblich verringern, sondern erhöht die Kosten für Vermieter und Mieter.

2.3

Die Situation der Wohnungswirtschaft in Berlin

Die Wohnungsnachfrage in Berlin steigt seit Jahren kräftig an. Dies basiert vornehmlich auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zählte das Land Berlin zum 30. Juni 2018 3.624.930 Einwohner. Damit ist die Bevölkerung Berlins erneut, wenn auch etwas langsamer als im Vorjahr, gewachsen.

Das Einwohnerwachstum Berlins beeinflusst die Mietentwicklung nachhaltig. Laut dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zuletzt herausgegebenen „Berliner Mietspiegel 2017“ sind zum Teil deutlich gestiegene ortsübliche Vergleichsmieten gegenüber dem Mietspiegel 2015 zu verzeichnen.

Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen und die weiterhin starke Bautätigkeit bewirkten 2018 einen erneuten Anstieg der Preise für den Neubau sowie die Modernisierungstätigkeit. In Berlin stiegen die Baupreise für Wohnungen im Jahr 2018 um durchschnittlich 6,3 % gegenüber 2017. Damit verteuerte sich das Bauen in Berlin so stark wie seit 1992 nicht mehr, teilte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 1,9 %. Das Einwohner- und Wirtschaftswachstum Berlins beeinflusst auch die Entwicklung der Mieten deutlich. Laut Statistischem Bundesamt stiegen in Berlin im Jahr 2018 die Nettokaltmieten für Wohnungen um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Laut BBU Marktmonitor 2018 dämpfen die BBU Mitgliedsunternehmen mit Neuvertragsmieten von durchschnittlich 5,25 € bis 7,45 € nettokalt pro Monat bei gleichzeitig hohen Investitionen und einem starken Engagement für gutes Wohnen die Mieten. Dies ist auch die Ansicht von 83 % der Bewohner und Bewohnerinnen in Berlin-Brandenburg. Die durchschnittliche Miete lag im Jahr 2017 bei diesen Berliner Wohnungsunternehmen bei 5,98 € je Quadratmeter und Monat.

Der Berliner Wohnungsmarkt verzeichnete in den letzten Jahren einen deutlichen Rückgang des Leerstandes sowie eine anhaltend positive Marktentwicklung. Gründe dafür sind sowohl die demografische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt als auch die gestiegene Neubautätigkeit.

2.4

Geschäftsverlauf

Der GESOBAU-Konzern hat das Geschäftsjahr 2018 mit einem Bilanzgewinn von 41,2 Mio. € sehr erfolgreich abgeschlossen. Der im Vorjahr erwirtschaftete Bilanzgewinn von 32,6 Mio. € wurde damit deutlich übertroffen; der im Wirtschaftsplan für 2018 geplante Bilanzgewinn (26,8 Mio. €) wurde um 14,4 Mio. € übertroffen. Das Kerngeschäft, die nachhaltige Bewirtschaftung und Vermietung der eigenen Wohnimmobilien, verläuft weiterhin sehr erfolgreich. Dabei steht das Engagement für soziale Aktivitäten sowie partizipative Maßnahmen zur Gestaltung lebenswerter Quartiere im Fokus.

Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände entsprechen der strategischen Ausrichtung der GESOBAU und werden auch in Zukunft für ein nachhaltiges Wachstum sorgen. Das wird sich positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

GESOBAU-Konzern

Der Gesamtumsatz des GESOBAU-Konzerns lag im Geschäftsjahr 2018 bei 279,4 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen werden mit 195,8 Mio. € ausgewiesen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2018 im Wohnungsbestand lag bei 6,04 € je Quadratmeter und Monat. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin standen zum 31. Dezember 2018 lediglich 3,1 % der eigenen Wohnungen leer. Davon befanden sich 1,0 % der Wohnungen im modernisierungsbedingten Leerstand. Zur Erhöhung beziehungsweise Sicherung der Bestandsqualität wurden von der GESOBAU für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 46,1 Mio. € und für aktivierungsfähige sowie nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen 47,9 Mio. € im Geschäftsjahr aufgewendet.

Der nachhaltig hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin kommt die GESOBAU mit ihrer Wachstumsstrategie nach. Im Geschäftsjahr 2018 wurden 618 Wohnungen neu errichtet. Darunter 506 Wohnungen in Berlin-Pankow sowie 112 Wohnungen in Berlin-Hellersdorf.

Insgesamt investierte die GESOBAU im Geschäftsjahr 2018 105,6 Mio. € in den Neubau sowie 13,8 Mio. € in projektierte Neubauankäufe. Dies entspricht der Vorjahresprognose von Investitionen in das Sachanlagevermögen von insgesamt 427,0 Mio. € in 2018 und 2019.

GESOBAU AG

Die GESOBAU AG erwirtschaftete einen Umsatz von 261,3 Mio. €. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen werden mit 184,0 Mio. € ausgewiesen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2018 im Wohnungsbestand lag bei 6,02 € je Quadratmeter und Monat. Der Leerstand bei Wohnungen betrug per 31. Dezember 2018 lediglich 3,2 %. Davon befanden sich 1,1 % der Wohnungen im modernisierungsbedingten Leerstand.

2.4.1

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche und finanzielle Leistungsindikatoren

Die Anzahl der im Bau befindlichen und fertiggestellten Wohnungen sowie die Wohnungen in Modernisierungsobjekten 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.

Im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung verfolgen die GESOBAU und die GESOBAU Wohnen neben der Entwicklung der Sollmiete insbesondere die Leerstandsquote. Die Leerstandsquote setzt sich dabei aus dem strategischen Leerstand, insbesondere aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, und dem vermietungsbedingten Leerstand im Rahmen eines Mieterwechsels beziehungsweise aufgrund mangelnder Wohnraumnachfrage zusammen.

Entwicklung des Wohnungsbestandes:

	01.01.2018	Abgänge	Zugänge	31.12.2018
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Wohnungen				
GESOBAU AG	38.926	-1	665	39.590
Wohnungen				
GESOBAU Wohnen KG	2.343			2.343
Für Dritte				
verwaltete Wohnungen	564	-1		563
Wohnungen				
insgesamt	41.833	-2	665	42.496

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert insbesondere aus 618 neu errichteten Wohnungen, dem Ankauf von 39 Wohnungen und 8 sonstigen Zugängen.

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern des GESOBAU-Konzerns:

		2018	2017
Umsatzerlöse	Mio. €	279,4	269,7
davon Sollmieten	Mio. €	207,5	197,7
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	76,9	76,2
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	8,2	8,0
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	6,04	5,84
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	4,0	4,1
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	3,09	2,55
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	65,4	65,6
Modernisierungs-/Instandhaltungsausgaben (GuV)	€/m ²	23,32	23,73

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern der GESOBAU AG:

		2018	2017
Umsatzerlöse	Mio. €	261,3	252,0
davon Sollmieten	Mio. €	194,9	185,4
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	72,9	72,3
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	8,1	7,8
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	6,02	5,81
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	4,1	4,2
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	3,24	2,66
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	63,9	63,6
Modernisierungs-/Instandhaltungsausgaben (GuV)	€/m ²	24,18	24,34

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

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

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Die GESOBAU hat als städtisches Wohnungsunternehmen im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Verantwortung für die Gestaltung und Förderung von Nachbarschaften, von Projekten zur Integration sowie des Miteinanders von Generationen und unterschiedlichen Kulturen. Mit dieser Zielsetzung wird eine Vielzahl von sozialen Projekten und ökologischen Maßnahmen teilweise bereits seit Jahren erfolgreich durchgeführt und das Ziel verfolgt, die Quartiere zu stabilisieren und langfristig Sozialkosten zu senken.

2.5 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.5.1

Vermögenslage des GESOBAU-Konzerns und der GESOBAU AG

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

GESOBAU-Konzern	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Vermögen			
Immaterielle Anlagen	2,4	3,2	-0,8
Sachanlagen	1.958,1	1.791,0	167,1
Finanzanlagen	5,0	5,0	0,0
Anlagevermögen	1.965,5	1.799,2	166,3
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	0,0
Langfristiges Vermögen	1.965,5	1.799,2	166,3
Vorräte	82,8	81,6	1,2
Kurzfristige Forderungen	1,5	1,0	0,5
Flüssige Mittel	12,3	22,2	-9,9
Übrige Aktiva	0,9	1,2	-0,3
Kurzfristiges Vermögen	97,6	106,0	-8,4
	2.063,1	1.905,2	157,9
Kapital			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	0,0
Konzernkapitalrücklage	69,7	65,6	4,1
Gewinnrücklage	266,0	233,3	32,7
Sonderrücklage	83,2	83,2	0,0
Bilanzgewinn Konzern	41,2	32,6	8,5
Ausgleichsposten	1,2	1,1	0,2
Bilanzielles Eigenkapital	539,6	494,1	45,6
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung	16,2	16,6	-0,4
Langfristiges Fremdkapital	1.263,3	1.190,3	72,9
Kurzfristiges Fremdkapital	234,0	192,1	41,9
Übrige Passiva	10,0	12,1	-2,1
Fremdkapital	1.523,5	1.411,2	112,3
	2.063,1	1.905,2	157,9

Die Vermögenslage des GESOBAU-Konzerns zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert.

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 sowie die Erhöhung der Kapitalrücklage führten zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals und einer Erhöhung der Eigenkapitalquote von 25,9 % auf 26,2 %.

GESOBAU AG	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Vermögen			
Immaterielle Anlagen	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	1.787,5	1.619,6	167,9
Finanzanlagen	81,3	81,5	-0,2
Anlagevermögen	1.868,8	1.701,1	167,5
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	0,0
Langfristiges Vermögen	1.868,8	1.701,2	167,5
Vorräte	71,9	71,0	0,9
Kurzfristige Forderungen	3,4	3,0	0,4
Flüssige Mittel	5,4	13,6	-8,2
Übrige Aktiva	0,9	1,2	-0,3
Kurzfristiges Vermögen	81,6	88,8	-7,2
	1.950,3	1.790,0	160,3
Kapital			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	4,1
Kapitalrücklage	69,7	65,6	4,1
Gewinnrücklage	263,0	233,2	29,8
Sonderrücklage	83,2	83,2	0,0
Bilanzgewinn des Mutterunternehmens	37,8	29,8	7,9
Bilanzielles Eigenkapital	532,0	490,1	41,9
Langfristiges Fremdkapital	1.186,0	1.107,3	78,7
Kurzfristiges Fremdkapital	225,7	184,0	41,9
Übrige Passiva	6,6	8,6	-2,0
Fremdkapital	1.418,3	1.299,9	118,5
	1.950,3	1.790,0	160,3

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 37,8 Mio. € ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote sinkt um 0,1 Prozentpunkte auf 27,3 %, da die Bilanzsumme im Verhältnis zum Eigenkapital stärker gestiegen ist.

2.5.2

Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2017
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	22,2	48,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	122,2	125,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-215,0	-165,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	82,9	13,6
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	12,3	22,2

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist durch Ausgaben für den Neubau sowie durch Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet.

Es konnten aus der freien Liquidität der Gesellschaft insbesondere höherverzinsliche Darlehen außerplanmäßig zurückgeführt werden.

Ein aktives Finanzmanagement sichert die jederzeitige Liquidität des Konzerns sowie die Bedienung der Darlehen. Die Gesellschaften des GESOBAU-Konzerns verfügten während des gesamten Geschäftsjahres 2018 über ausreichende Liquidität. Zum Stichtag existieren kurzfristige Kreditlinien in Höhe von 89,0 Mio. €.

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Darlehen mit einem Volumen von 165,4 Mio. € valuiert. Die Nettoverschuldung pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche beträgt zum Ende des Jahres 2018 455,68 €.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	13,6	36,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	112,5	118,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-212,3	-163,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	91,6	22,8
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	5,4	13,6

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 5,7 Mio. € leicht gesunken. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist durch zunehmende Ausgaben für den Neubau sowie durch Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet. Die Neuvaluierungen betreffen überwiegend die Finanzierungen von Neubaumaßnahmen.

2.5.3

Ertragslage

Der GESOBAU-Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 41,4 Mio. € erwirtschaftet.

GESOBAU-Konzern	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten	58.553	53.905	4.648
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekte	49.273	37.063	12.210
Verkaufstätigkeit	-12	813	-825
Sonstiges Ergebnis	-3.286	-2.438	-848
Betriebsergebnis	45.975	35.438	10.537
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-805	-1.244	439
Neutrales Ergebnis	-984	-556	-428
Ergebnis vor Ertragsteuern	44.186	33.638	10.548
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.773	-867	-1.906
Jahresergebnis	41.413	32.771	8.642

Der Gesamtumsatz liegt im Geschäftsjahr 2018 bei 279,4 Mio. € und resultiert überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Davon wurden 207,5 Mio. € (Vorjahr: 197,7 Mio. €) an Mieteinnahmen durch die bestandsführenden Gesellschaften GESOBAU AG und GESOBAU Wohnen erwirtschaftet. Die Steigerungen resultieren überwiegend aus Zugängen im Bestand durch Neubau, höhere Neuvertragsmieten sowie aus Mieterhöhungen im Bestand. Die Erlösschmälerungen resultieren aus Wohnungsleerstand sowie zu gewährenden Mietminderungen insbesondere während Modernisierungsmaßnahmen. Die Sondereffekte betreffen ausschließlich die GESOBAU AG und beinhalten nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten, die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung, notwendig gewordene Zuschreibungen im Anlagevermögen gemäß § 253 Abs. 5 HGB in Höhe von 12,2 Mio. € sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4,8 Mio. €.

Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung liegen im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 146,9 Mio. €. Diese beinhalten überwiegend Betriebskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Notwendige Großinstandsetzungen und Modernisierungen basieren durchgängig auf detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Bei der Budgetierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmittel folgt die GESOBAU individuellen Portfoliostrategien und berücksichtigt dabei die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen.

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

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

Das EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider. Das operative Ergebnis 2018 liegt bei 118,2 Mio. € und übertrifft somit den prognostizierten Wert von durchschnittlich 101,1 Mio. € in 2018 und 2019.

GESOB AU AG	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung – vor Sondereffekten	51.429	49.401	2.028
Hausbewirtschaftung – inkl. Sondereffekten	42.149	32.558	9.591
Verkaufstätigkeit	-12	813	-825
Sonstiges Ergebnis	-2.694	-3.013	319
Betriebsergebnis	39.442	30.358	9.084
Beteiligungs- und Finanzergebnis	1.413	533	879
Neutrales Ergebnis	-984	-556	-428
Ergebnis vor Ertragsteuern	39.871	30.335	9.536
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.118	-527	-1.591
Jahresergebnis	37.753	29.808	7.945

Die Ertragsteuern im Jahr 2018 sind im Wesentlichen durch die Körperschaftsteuer in Höhe von 1,1 Mio. € und die Gewerbesteuer von 1,0 Mio. € geprägt.

Der Jahresüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 7,9 Mio. € erhöht. Die Entwicklung des Ergebnisses übertrifft damit die Planung in Höhe von 17,2 Mio. €.

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertrags- und Finanzlage

Der GESOB AU-Konzern hat im Kerngeschäft aufgrund eines Bündels von Maßnahmen kontinuierliche Ertragssteigerungen erreicht. Mieterhöhungspotentiale werden stets in Abwägung mit der Entwicklung des Wohnungsleerstandes und den Erlösschmälerungen erschlossen. Daneben wirken sich die Fertigstellung von neuen Wohnungen und der Ankauf von Immobilien positiv auf die Umsatzerlöse aus.

2.6 Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

Strategische Risiken des Konzerns

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

Finanzrisiken

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

Die noch nicht finanzierten Bauvorhaben sind so in den Unternehmensprozess eingliedert, 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 hält stets Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe vor.

Markt- und Objektrisiken

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

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

Durch umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Beständen verfolgt der Konzern auch das Ziel, die Betriebskosten für die Mieter nachhaltig zu senken und somit einen Handlungsspielraum bei den Nettokaltmieten zu ermöglichen. Diese Strategie ist die direkte Gegenmaßnahme des erwähnten Leerstands- und Betriebskostenrisikos.

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 aufgrunddessen bestehende Risiko wird in der Risikobetrachtung berücksichtigt.

Betriebsrisiken

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

Gesamtaussage zur Risikosituation

Das Risikomanagement des Konzerns hat zum Stichtag 31. Dezember 2018 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft. Nach Prüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 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.

Für die GESOBAU ist es wichtig, Chancen für den Konzern zu identifizieren, um diese im Zuge des unternehmerischen Handelns zu nutzen und so die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und auszubauen. Chancen und Risiken stellen ein ausgeglichenes Verhältnis dar.

Chancenbericht

Die GESOBAU-Gesellschaften sehen ihre Stärken in der sozialen Vielfalt und dem Ausschöpfen von Potentialen auf dem sich stetig wandelnden Wohnungsmarkt Berlin. Die große Nachfrage nach Wohnraum wird der Gesellschaft auch langfristig die Steigerung des Unternehmenswertes ermöglichen. Dabei ist das Errichten von Wohnraum sowie die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilien ein zentraler Faktor. Durch den Zugang von neuem Wohnraum können die Ertragspotentiale gesteigert und die Kundenzufriedenheit erhöht werden. Die Vermietung an unterschiedliche Zielgruppen und ein damit verbundenes soziales Engagement bieten die Möglichkeit zur Gestaltung der eigenen Wohnquartiere und erhöhen den Mehrwert für die Mieter.

Im Rahmen der Personalentwicklung werden den Mitarbeitern umfangreiche Qualifizierungsmaßnahmen angeboten, die in einer Optimierung von Prozessen und Abläufen resultieren und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens auf Dauer sicherstellen können. Klare Regeln in der Organisation und der verantwortungsbewusste Umgang mit den Ressourcen sind Bestandteile einer nachhaltigen und wertorientierten Unternehmensführung.

Compliance-Management-System

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

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

Die Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG) bestätigte der GESOBAU wiederholt eine gelungene Implementierung des ICG-zertifizierten Wertemanagements in ihre Geschäftsprozesse.

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

Rechnungslegungsprozess

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

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zum Land Berlin aufgeführten Rechtsgeschäften des Geschäftsjahres 2018 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 2018 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 2018 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

In der Planung des GESOBAU-Konzerns wird von einem stabilen und wachsenden Wohnungsmarkt in Berlin und dem Umland ausgegangen. Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt die GESOBAU eine zentrale Rolle für die Entwicklung der Stadt ein. Dabei ist es eine wesentliche Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in Berlin zur Verfügung zu stellen. Die GESOBAU verfolgt die eingeschlagene Wachstumsstrategie stringent und plant in den nächsten fünf Jahren die Errichtung von 7.045 Neubauwohnungen, vorrangig in den Bezirken Pankow und Marzahn-Hellersdorf, mit einem Investitionsvolumen von rund 950 Mio. €. Das Investitionsvolumen beinhaltet auch die Errichtung von drei weiteren Modulen Unterkünften für geflüchtete Menschen (MUF). Darüber hinaus werden weitere Neubaumaßnahmen auf bereits vorhandenen Flächen geprüft, um die Ziele zu erreichen.

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

Der Vorstand bewertet das Wachstum des Konzerns mit stetig steigenden Ergebnissen als positiv. Hinsichtlich der Entwicklung der Sollmieten für Wohnungen rechnet die GESOBAU mit einem jährlichen Wachstum von rund 1,1 %. Dabei wirken sich insbesondere die Bestandszugänge durch Neubau aus. Die Leerstandsquote und die damit verbundenen Erlösschmälerungen werden aufgrund der derzeitigen positiven Marktentwicklung voraussichtlich nicht ansteigen, sondern eher sinken. Das Konzernergebnis ist auf Basis der Mittelfristplanung für die nächsten zwei Jahre mit durchschnittlich 24,4 Mio. € und das EBITDA mit durchschnittlich 107,0 Mio. € geplant. Diese Ergebnisse basieren im Wesentlichen auf einem Umsatz von durchschnittlich 297,9 Mio. €.

Für die GESOBAU AG geht der Vorstand auf Basis der Mittelfristplanung auch in den folgenden zwei Jahren von stetig steigenden Umsätzen und Bilanzgewinnen von durchschnittlich 29,9 Mio. € aus.


3.2 Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

Der GESOBAU-Konzern setzt auf eine stringent nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände sowie auf zielgerichtete Neubaumaßnahmen und Bestandsankäufe. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten werden moderat steigen. Der Konzern wird durch Investitionen in den Klima-, Ressourcen- und Naturschutz den sozialen und gesellschaftlichen Wandel weiter aktiv mitgestalten.

Durch stetig angepasste Prozesse in der Vermietung und Verwaltung der Wohnanlagen sowie durch die Digitalisierung und Optimierung der täglichen Abläufe auch in Hinblick auf die digitalen Bedürfnisse der Kunden, können die Konzernergebnisse stetig optimiert und verbessert gesteuert werden. Das frühzeitige Einbeziehen von Mietern und Mitarbeitern lässt verschiedene Sichtweisen und Strategien in die Zukunftsplanungen einfließen. Die Partizipation ist und bleibt ein wichtiges Mittel, um Ideen, Anregungen und Sorgen aller Beteiligten zusammenzubringen und die abgestimmten Maßnahmen anschließend gezielt umzusetzen.

Bis zum Jahr 2026 wird eine Erweiterung des Wohnungsbestandes auf rund 52.000 Wohnungen vor allem durch Neubau angestrebt, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum für die stetig ansteigende Einwohnerzahl Berlins anzubieten. Die GESOBAU wird mietpreisdämpfend Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellen. Sie möchte unterschiedlichen Menschen ein Zuhause bieten sowie lebenswerte Quartiere schaffen und erhalten.

Berlin, 19. Februar 2019



Jörg Franzen



Christian Wilkens