

GESCHÄFTS- UND
NACHHALTIGKEITS-
BERICHT 2025

AUS ERFAHRUNG ZUKUNFT BAUEN

125 JAHRE
IN BEWEGUNG



GESOBÄU

Inhalt

125 Jahre in Bewegung	Die GESOBAU	Nachhaltigkeitserklärung
Vorwort	Im Porträt	So organisieren wir Nachhaltigkeit
Unsere Geschichte: 125 Jahre Berlin gestalten	Werteorientierte Führungskultur für den Unternehmenserfolg	Fokussiert auf das Wesentliche
2025: Heute für morgen handeln	Vertrauensvolle Partnerin durch umfassende Compliance-Kultur	Vier Handlungsfelder für Nachhaltigkeit
In Bewegung bleiben: Die Zukunft der GESOBAU	Unsere Wertschöpfungskette	Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten 2025
Wir verabschieden – wir begrüßen	Sorgfalt in der Lieferkette	
	Geschäftsinformationen	Annex
	Bericht des Aufsichtsrates	Über diesen Bericht
	Zusammengefasster Lagebericht	Geschäftsinformationen
	Konzernabschluss	Nachhaltigkeitsinformationen
	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Impressum

125 Jahre in Bewegung

Vorwort	4
Unsere Geschichte: 125 Jahre Berlin gestalten	6
2025: Heute für morgen handeln	8
In Bewegung bleiben: Die Zukunft der GESOBAU	10
Wir verabschieden – wir begrüßen	12



Vorwort

Berlin steht als Hauptstadt vor bedeutenden Zukunftsaufgaben. Die GESOBAU leistet dazu einen wichtigen Beitrag, indem wir dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum schaffen und mit der energetischen Modernisierung unseres Gebäudebestands die Umsetzung der Berliner Klimaschutzziele wesentlich voranbringen.

4
5

Für uns als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ist klar: Unser Auftrag endet nicht an der Wohnungstür. In unseren Quartieren wohnen über 100.000 Berliner*innen. Für diese schaffen wir lebendige Nachbarschaften – Orte, an denen sich Menschen zu Hause fühlen und miteinander in Verbindung treten.

Bereits seit 125 Jahren gestalten wir Berlin aktiv mit und haben in der Stadt viel bewegt. Als „Aktiengesellschaft für Bahnen und Tiefbauten“ sorgten wir Anfang des 20. Jahrhunderts dafür, dass sich die ersten Züge durch U-Bahn-Tunnel bewegten. Heute bewegen sich auf zahlreichen unserer Baustellen Kräne. Als Bauherrin, Vermieterin und Quartiersentwicklerin schaffen wir zukunftsfähige Wohn- und Lebensräume und sind als kommunales Wohnungsbaunternehmen zuverlässige und verantwortungsvolle Partnerin Berlins.

Bei unserem unternehmerischen Handeln stehen Wirtschaftlichkeit, soziale Gerechtigkeit und ökologische Verträglichkeit im Einklang zueinander. Diese besondere Verantwortung ist fest in unseren Grundsätzen verankert – etwa in der Unternehmenssatzung sowie der Kooperationsvereinbarung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Land Berlin – und spiegelt sich auch in unseren Unternehmenswerten wider. Mit den wachsenden Anforderungen an nachhaltige Entwicklung ist auch der Anspruch gestiegen, diese systematisch zu steuern und transparent darzustellen. Deshalb vereint dieser Bericht erstmals Geschäftsbericht und Nachhaltigkeitserklärung als zentrale Transparenzmachung unserer Unternehmensleistung bei der GESOBAU.

In beiden Bereichen haben wir im Jahr 2025 bedeutende Erfolge zu verzeichnen. Bevor wir einen Blick in unser Geschäftsjahr 2025 geben, laden wir Sie ein, gemeinsam mit uns einen Blick in die Vergangenheit, die Gegenwart und die Zukunft der GESOBAU zu werfen.



Als älteste kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Berlin blicken wir stolz auf 125 Jahre Unternehmensgeschichte zurück. Vom Tief- zum Hochbau – aber immer für ein lebenswertes Berlin. Diese Geschichte wäre ohne die jahrelange vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Partner*innen aus Politik, Wirtschaft und der Berliner Stadtgesellschaft nicht denkbar gewesen.

— *Christian Wilkens, Vorstand*



Unsere Geschichte: 125 Jahre Berlin gestalten

Name und Tätigkeit der GESOBAU haben sich im Laufe der Zeit verändert.

Die Schwarz-Weiß-Aufnahme aus dem BVG-Archiv zeigt einen im Bau befindlichen U-Bahn-Tunnel.



Im Jahr 1900 als *Aktiengesellschaft für Bahnen und Tiefbauten* gegründet, errichteten wir die erste U-Bahn-Linie der Stadt, zwischen den Stationen Nollendorfplatz und Zoologischer Garten. Als Reaktion auf die wirtschaftliche Depression der 1920er-Jahre verlagerte das Unternehmen seine Aktivitäten erfolgreich auf den Kleinwohnungsbau sowie die Vermietung von Wohnungen und begann, den Bestand langsam, aber kontinuierlich zu erweitern.

Aus dem Wandel vom Eisenbahn- zum Wohnungsunternehmen ergab sich folglich die Namensänderung: 1949 zur *Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau gemeinnützige Aktiengesellschaft* (GeSoBau), 2000 dann zur heutigen GESOBAU AG.

Bau der Großsiedlung Märkisches Viertel



Eines unserer bedeutendsten Projekte – und gleichzeitig eines der ambitioniertesten Wohnungsbauprojekte in ganz Deutschland – begann 1962, als wir mit dem Bau des Märkischen Viertels beauftragt wurden und ein Jahr später den Grundstein für die neue Reinickendorfer Großwohnsiedlung legten. Mit diesem Projekt wandelte sich ein Notstandsgebiet in einer infrastrukturell kaum entwickelten Kleingartenkolonie in ein belebtes Stadtviertel von der Größe einer Kleinstadt mit rund 17.000 Wohnungen für gut 40.000 Menschen.

Modernisiertes Gebäude Müllerstraße / Luxemburger Straße



Döbrabergweg in Berlin-Pankow



Panorama Märkisches Viertel nach der energetischen Sanierung



Neue GESOBAU-Zentrale in Berlin-Pankow



In der Nachwendezeit war der Berliner Wohnungsmarkt von wachsendem Leerstand geprägt. Die GESOBAU, seit 1980 direkt im Landeseigentum von Berlin, baute in dieser Zeit auf ihre langjährige Erfahrung, um eine zukunftsweisende Richtung einzuschlagen: Dank der Fusion mit den Wohnungsbaugesellschaften Pankow und Weißensee erweiterte sie gezielt ihr Portfolio. Zeitgleich entwickelte das Unternehmen mit dem neuen Mietermagazin *Hallo Nachbar* sowie mit einem ersten Internetauftritt die Kundenkommunikation weiter.

Mit dem rapiden Bevölkerungszuwachs in den 2000er-Jahren schlug der frühere Leerstand allmählich in eine spürbare Wohnraumknappheit um. Deshalb nahm die GESOBAU 2014 den Neubau wieder auf, um neue und attraktive Lebensräume zu schaffen – ein Engagement, das 2016 mit der Unterzeichnung der *Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum* bekräftigt wurde.

Viele der Projekte und Quartiere, die wir in unserer langen Unternehmensgeschichte umgesetzt haben, bestehen noch heute fort und werden stetig weiterentwickelt. Das Märkische Viertel etwa ist heute Deutschlands größte Niedrigenergiesiedlung. Mit der energetischen Modernisierung von rund 13.500 Wohnungen zwischen 2008 und 2015 haben wir den CO₂-Ausstoß des Großquartiers um fast 90 Prozent verringert und mit der umfangreichen Neugestaltung der Außenanlagen in den Jahren 2020 bis 2023 die Lebensqualität der Bewohner*innen weiter erhöht. Zudem wurde der ehemalige Verwaltungssitz der GESOBAU im Märkischen Viertel zu einem seniorenrechtlichen Wohngebäude umgewandelt und bietet seitdem bedarfsgerechten und leistbaren Wohnraum für ältere Menschen. Dafür nahm die Wohnungsbaugesellschaft 2024 den *Deutschen Bauherrenpreis* als besondere Auszeichnung entgegen.

Für das gute Zusammenleben in unseren Kiezen sorgen wir seit vielen Jahren darüber hinaus mit verschiedenen Begegnungsangeboten: So begeistert insbesondere das Kunstfest Pankow seit einem Vierteljahrhundert jedes Jahr bis zu 20.000 Besucher*innen, im Märkischen Viertel schafft das Begegnungsfest in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Reinickendorf nachbarschaftlichen Austausch, und auch mit dem Stadtplatzfest im Quartier Stadtgut Hellersdorf bringen wir Menschen zusammen.

2025: Heute für morgen handeln

Anknüpfend an die Vorjahre hat die GESOBAU 2025 ihre Quartiere unter Berücksichtigung des ökologischen und demografischen Wandels weiterentwickelt.

So entsteht mit dem Quartier Alt-Wittenau in Reinickendorf aktuell neuer, bedarfsgerechter Wohnraum speziell für Studierende und Auszubildende. In der Reinickendorfer Straße in Mitte haben wir zudem das Richtfest für ein Neubaugenbau unter der Überschrift „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ gefeiert. Es beinhaltet einen *GESOWORX*-Standort und bietet damit die Möglichkeit eines anmietbaren Arbeitsplatzes direkt im eigenen Wohnhaus – das spart Zeit und Pendelwege.

In Pankow wurde das Projekt Beate-Hahn-Str. / Marianne-Foerster-Str. fertiggestellt, unter anderem mit einem großen Anteil barrierefreier Wohnungen und Serviceangeboten speziell für Senior*innen. Mit den Vertragsunterzeichnungen für die ersten Baufelder im zukunftsweisenden Schumacher Quartier auf dem ehemaligen Flughafen Tegel haben wir Anfang 2025 einen Meilenstein für hunderte weitere bezahlbare Wohnungen gesetzt, die vielen Berliner*innen ein Zuhause bieten werden.

Mit unserem vielseitigen Engagement untermauern wir unsere Rolle als zentrale Akteurin auf dem Berliner Wohnungsmarkt. 2025 investierten wir insgesamt rund 211 Mio. € in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung unseres Bestands. Durch die Fertigstellung neuer Mietwohnungen und den Ankauf von Bestandshäusern hat die GESOBAU ihr Portfolio darüber hinaus um 430 bezahlbare Wohnungen erweitert.

Ein weiteres Highlight: Mit großer Freude feierten wir das 125-jährige Jubiläum der GESOBAU und damit 125 Jahre Engagement für ein lebendiges, nachhaltiges und vielfältiges Berlin. In dieser Tradition steht das Geschenk, das die GESOBAU anlässlich ihres Jubiläums der Stadt gemacht hat: 125 neue Bäume spendeten wir für Berlins Straßen, indem wir die Senatskampagne Stadtbäume für Berlin mit einer Spendensumme in Höhe von 62.500 Euro unterstützten.

Zur Gestaltung lebenswerter Quartiere gehört für uns zudem die Förderung von Kunst und Kultur vor Ort. Deshalb heißt es bei der GESOBAU: Bühne frei für junge Berliner Musiktalente. Mit dem *GESOBAU Jazz & Soul Award 2025* kürte die GESOBAU erstmals drei Berliner Nachwuchskünstler*innen. Der Wettbewerb wurde ins Leben gerufen, um die hiesige Kultur- und Musikszene zu fördern und damit langfristig Impulse für eine kreative und vielfältige Stadtkultur sowie lebendige Nachbarschaften zu setzen.

Auch unsere Mitarbeitenden engagieren sich für Berliner Kieze. Im Jahr 2025 haben unsere Mitarbeitenden unser Unternehmensziel von „1.500 Stunden soziales Engagement“ erneut übererfüllt. Für jede Stunde, die zur Unterstützung verschiedener sozialer Einrichtungen und Initiativen geleistet wurden, gingen 25 Euro an die GESOBAU-Stiftung. Diese Spenden kommen somit direkt wieder den Menschen in den Quartieren der GESOBAU zugute.



Bis heute geht das Engagement der GESOBAU weit über die Wohnungstür ihrer Mieter*innen hinaus. Kunst, Kultur und gemeinsamer Austausch machen ein Viertel zu einer Nachbarschaft. Deshalb verstehen wir es als unsere Aufgabe, lokale Initiativen zu fördern und gesellschaftliche Zusammenkünfte zu ermöglichen.

— Birgit Benz, Vorsitzende des Aufsichtsrats



In Bewegung bleiben: Die Zukunft der GESOBAU

Auch in den kommenden Jahren werden wir unser starkes Engagement für Berlin fortführen und verfolgen dabei eine klare Wachstumsstrategie. Wir streben eine kontinuierliche Bestandsentwicklung durch Neubau und Ankäufe an – stets unter der Prämisse der Bezahlbarkeit und hoher Lebensqualität.

5/10

Zahlreiche Wohnungen, insbesondere innerhalb großer Quartiersentwicklungen, befinden sich aktuell im Bau oder in Planung. Dabei verfolgen wir gemeinsam mit den anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften das Ziel, den öffentlichen Wohnungsbestand in Berlin spürbar zu stärken und so einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Stadt mit Wohnraum zu leisten.

Eine weitere Zukunftsaufgabe ist es, Berlin klimaneutral zu machen. Dazu haben wir eine umfassende Klimastrategie erarbeitet und streben mit dieser an, unseren gesamten Wohnungsbestand noch vor 2045 energetisch zu modernisieren und die notwendigen gebäudetechnischen Voraussetzungen für die spätere Klimaneutralität zu schaffen. Das bedeutet, dass wir die Energieeffizienz unserer Gebäude verbessern, etwa durch optimierte Fassadendämmungen sowie klimaschonende Heizungssysteme und erneuerbare Energien.

Die GESOBAU war, ist und bleibt in Bewegung: Das bedeutet auch, flexibel und offen für Zukunftsthemen und -aufgaben zu sein. Mit Erfahrung und Weitblick schaffen wir es, uns stets erfolgreich an neue geopolitische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Situationen anzupassen. Dabei nutzen wir unsere Innovationskraft und digitale Lösungen, um Prozesse effizienter zu gestalten, Ressourcen gezielter einzusetzen und den Service für unsere Mieter*innen stetig zu verbessern, etwa durch intelligente Wohnsysteme oder unseren Voicebot *Clara*. Der verantwortungsvolle Einsatz solcher neuer Technologien ermöglicht es uns, das Wohnen im wachsenden Berlin zukunftsfähig weiterzuentwickeln.



Wir bauen auf 125 Jahre Erfahrung: für ein zukunftsfähiges Berlin. Das bedeutet für die GESOBAU, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen sowie Quartiere zu gestalten und weiterzuentwickeln, die auf die Bedürfnisse der Menschen in Berlin abgestimmt sind. Dazu gehören weiterhin hohe Investitionen in den Neubau und die klimagerechte Modernisierung unseres Gebäudebestands.

— Lars Holborn, Vorstand



Wir verabschieden – wir begrüßen

Nach rund 20 Jahren im Vorstand der GESOBAU und zwölf Jahren als Vorstandsvorsitzender verabschieden wir Jörg Franzen aus seinem Amt. Mit Erfolgen wie der energetischen Modernisierung des Märkischen Viertels oder der umfangreichen Quartiersentwicklung rund um das historische Stadtgut Hellersdorf prägte er maßgeblich die GESOBAU und damit auch die Stadt Berlin mit.

Wir freuen uns zugleich, zum 1. Januar 2026 Lars Holborn als kommissarischen Vorstand begrüßen zu dürfen. Er wird in dieser Funktion die Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Technik/Neubau, Personal und Unternehmenskommunikation verantworten. Seine Bestellung in den Vorstand erfolgt befristet bis zum 30. September 2026 bzw. bis zum Abschluss des offiziellen Stellenbesetzungsverfahrens.

Als Diplom-Kaufmann verfügt er über mehr als 30 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft, davon rund 20 Jahre als Leiter der Immobilienbewirtschaftung sowie als Geschäftsführer zweier Tochtergesellschaften des GESOBAU-Konzerns. In diesen Funktionen hat er bereits wesentlich zur Umsetzung der Neubauziele und der stetigen Bestandsentwicklung beigetragen. Mit seiner langjährigen Erfahrung als Prokurist bei der GESOBAU steht Lars Holborn für Kontinuität in der Führung der GESOBAU.

Auch im Sinne der Kontinuität freuen wir uns, Ihnen wieder einen umfassenden Einblick in unsere Geschäftsentwicklung des vergangenen Jahres zu geben. Ein Jahr, in dem ein stabiles wirtschaftliches Wachstum und große Fortschritte in unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten die Basis für zukunftsfähigen Wohnungsbau und bedarfsorientierte Quartiersentwicklung waren und auch künftig sein werden. Damit wir auch weiterhin gemeinsam erfolgreich Geschichte schreiben können.

Die GESOBAU

Im Porträt	14
Werteorientierte Führungskultur für den Unternehmenserfolg	18
Vertrauensvolle Partnerin durch umfassende Compliance-Kultur	20
Unsere Wertschöpfungskette	22
Sorgfalt in der Lieferkette	24



- VSME B1
- VSME C1
- GdW MB1
- GdW PE1

Im Porträt

Die GESOBAU gestaltet Berlin seit vielen Jahrzehnten aktiv mit und schafft bezahlbaren Wohnraum – gestern, heute und in Zukunft. Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen erfüllt sie dabei den sozialen Auftrag, breiten Schichten der Bevölkerung ein sicheres, bezahlbares Zuhause in der Hauptstadt zu bieten.

Zur Erfüllung dieses Auftrags bewirtschaftet die GESOBAU Wohn- und Gewerberäume und entwickelt mit ganzheitlichen Konzepten unter hohen Nachhaltigkeitsansprüchen Quartiere, in denen über 100.000 Berliner*innen zu Hause sind. In diesem Rahmen führt sie etwa Instandhaltungen, Hausmeisterservices und Messdienstleistungen durch. Dabei schafft die GESOBAU attraktive Wohnumfelder, indem sie Grün- und Freiflächen gestaltet, soziale Quartiersarbeit leistet, Co-Working-Räume in Neubau und Bestand integriert und autoarme Quartiere schafft.

Durch Neubau und Ankauf erweitert der GESOBAU-Konzern kontinuierlich seinen Wohnungsbestand und leistet so einen Beitrag dazu, den angespannten Wohnungsmarkt in Berlin zu entlasten. Aktuell bewirtschaftet die GESOBAU rund 48.700 eigene Wohnungen. Dabei wird sie im Konzern von sieben Tochtergesellschaften mit unterschiedlichen Schwerpunkten unterstützt. Die Konzernstruktur ermöglicht dabei eine effektive Spezialisierung auf vielfältige Geschäftsbereiche: So werden strategische Ausrichtung, Bestandsverwaltung und wohnbegleitende Dienstleistungen auf verschiedene Unternehmensteile aufgeteilt.

DIE GESOBAU IN ZAHLEN & FAKTEN 2025 (STAND 31.12.2025)

413,9

Umsatzerlöse
in Mio. €

3.455,0

Bilanzsumme
in Mio. €

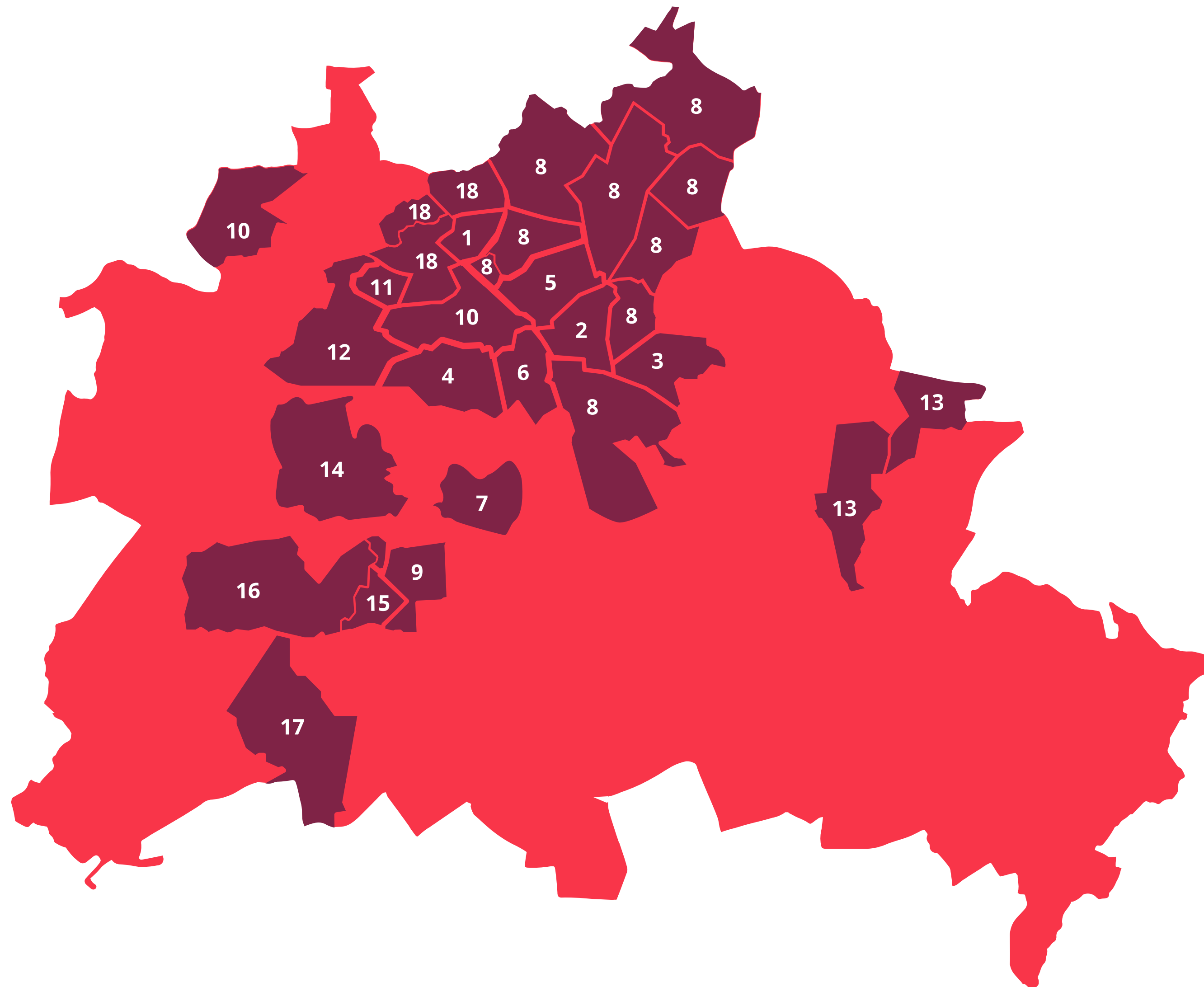
64.641

verwaltete eigene Einheiten gesamt*

* davon 48.784 Wohnungen, 885 Gewerbeeinheiten,
12.606 Garagen und Stellplätze, 2.366 Sonstige

582

Mitarbeitende
(Personenzahl)



MIETEINHEITEN NACH ORTSTEILEN 2025

23.347	1	Märkisches Viertel
9.756	2	Pankow
7.720	3	Weißensee
5.741	4	Wedding
2.510	5	Niederschönhausen
2.088	6	Gesundbrunnen
112	7	Tiergarten, Hansaviertel
3.757	8	Blankenburg, Blankenfelde, Buch, Franz. Buchholz, Heinersdorf, Karow, Rosenthal, Wilhelmsruh, Prenzlauer Berg
1.495	9	Wilmersdorf
842	10	Reinickendorf, Heiligensee
841	11	Borsigwalde
813	12	Tegel
4.448	13	Biesdorf, Hellersdorf
685	14	Charlottenburg
101	15	Halensee, Schmargendorf
99	16	Grunewald
16	17	Zehlendorf
270	18	Wittenau, Lübars, Waidmannslust

64.641 **GESAMT**

UNSER KERNAUFTRAG: BEZAHLBARER WOHNRAUM

Als zuverlässige Partnerin setzt sich die GESOBAU im Sinne ihres gesellschaftlichen Auftrags für die Interessen der Mietenden, der Berliner Stadtgesellschaft und ihrer weiteren Stakeholder ein. Neben diesen vielfältigen Anliegen prägen die knappe Flächenverfügbarkeit sowie wachsende regulatorische Anforderungen die Wohnungsbaubranche. Die wohl zentrale Herausforderung für die GESOBAU besteht darin, ihren sozialen Auftrag für das Land Berlin mit dem ökologischen Rahmen – maßgeblich geprägt durch die ambitionierten Klimaschutzziele des Landes Berlin – zu vereinen. Als energie- und ressourcenintensiver Sektor trägt die Immobilienwirtschaft eine besondere Verantwortung, gezielt in umwelt- und klimaschützende Maßnahmen zu investieren und dabei soziale Aspekte wie die Bezahlbarkeit stets mit abzusichern (vgl. „Zukunftsfähiges Bauen & Wohnen“, S.93). Für die GESOBAU konkretisiert sich dieser Anspruch unter anderem darin, Ressourcen effizient einzusetzen, die Flächenversiegelung zu minimieren und zugleich

negative Auswirkungen auf die Biodiversität einzudämmen. Mit einer umfassenden Klimastrategie arbeitet die GESOBAU zudem darauf hin, ihren gesamten Wohnungsbestand noch vor 2045 energetisch zu modernisieren und so die notwendigen gebäudetechnischen Voraussetzungen für die Klimaneutralität zu schaffen.

Die soziale und ökologische Verantwortung der GESOBAU ist fester Bestandteil der **Kooperationsvereinbarung** [↗](#) des Landes Berlin mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen. In der aktuellen Vereinbarung, die für den Zeitraum 2024 bis 2027 gültig ist, verpflichtet sich die GESOBAU unter anderem zu bezahlbaren Mieten, insbesondere für vulnerable Gruppen, und zur Berücksichtigung des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes (EWG) sowie des Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK) 2030. Über diese Vereinbarung hinaus

hat die GESOBAU 2025, gemeinsam mit anderen landeseigenen Unternehmen, einen Klimapakt mit dem Land Berlin erarbeitet, der im Januar 2026 unterzeichnet wurde. Mit diesem verpflichtet sich die GESOBAU zu hohen Investitionen in den Klimaschutz mit Fokus auf energetische Modernisierungen des Bestands. Zudem ist die GESOBAU Unterzeichnerin des Kodexes des B.A.U.M.e.V., einem gemeinnützigen Unternehmensnetzwerk für zukunftsorientierte Wirtschaftsentwicklung, und bekennt sich damit ausdrücklich dazu, nachhaltiges Wirtschaften aktiv mitzugestalten und Verantwortung für Natur und Gesellschaft zu übernehmen.

Wertekompass der GESOBAU

Der Unternehmenserfolg der GESOBAU fußt auf konsequent werteorientiertem Handeln. Dabei sind acht Werte fest in der Unternehmenskultur verankert und bilden damit die Leitprinzipien für das alltägliche Entscheiden und Handeln: Die GESOBAU setzt auf *Ehrlichkeit*, *Wertschätzung* und *Transparenz* gegenüber internen wie externen Stakeholdern. Dieser offene und respektvolle Umgang sowie die von *Professionalität* geprägte Arbeitsweise schaffen *Vertrauen*. Gleichzeitig übernimmt die GESOBAU *Verantwortung*, indem sie sich gegenüber Mitarbeitenden und weiteren Stakeholdern fair und integer verhält, die eigene *Wirtschaftlichkeit* sichert, das Gemeinwesen fördert und die Umwelt schont. Dieser Verantwortung wird die GESOBAU nicht zuletzt durch strategische und ambitionierte Maßnahmen für mehr *Nachhaltigkeit* gerecht – sie denkt ökonomische, ökologische und soziale Aspekte zusammen und richtet sich so auf die Bedürfnisse der Gegenwart und der Zukunft aus.



Die GESOBAU sowie weitere landeseigene Unternehmen unterzeichneten im Januar 2026 den Klimapakt mit dem Land Berlin.

Werteorientierte Führungskultur für den Unternehmenserfolg

Professionelle Führung spielt bei der GESOBAU eine zentrale Rolle, um die Unternehmensziele zu erreichen, den unternehmerischen Erfolg zu sichern und eine tragende Kultur der Zusammenarbeit zu fördern. Dieses Führungsverständnis wird durch eines der beiden Unternehmensziele gestützt, das soziales Engagement gemäß dem gesellschaftlichen Auftrag der GESOBAU fest in der Führungskultur verankert. Auch die Werte der GESOBAU prägen dabei das Führungsverständnis maßgeblich (vgl. „Wertekompass der GESOBAU“, S. 16).

Die zentralen Leitungsorgane, der Vorstand und der Aufsichtsrat, fungieren als Vorbilder hinsichtlich einer positiven Führungskultur und schaffen den Rahmen der Zusammenarbeit für alle Mitarbeitenden. Dieser Rahmen basiert auf dem Selbstverständnis, dass alle Mitarbeitenden gleichbehandelt werden, keine Diskriminierung erfahren und persönliche Entwicklung

Tab. 1 GESCHLECHTERVIELFALT IN DEN LEITUNGSORGANEN DER GESOBAU

	ANTEIL FRAUEN		ANTEIL MÄNNER	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Aufsichtsrat	4	44,4	5	55,6
Vorstand	0	0,0	2	100,0
Zweite Führungsebene				
Stabsstellen- und Bereichsleitung	4	40,0	6	60,0
Geschäftsführung Tochterunternehmen	3	33,3	6	67,7

ermöglicht wird. So legt ein Leitfaden für den Bewerbungsprozess beispielsweise fest, dass Führungskräfte auf eine sensible Sprache achten, unvoreingenommen agieren und so bestmöglich für ein vorurteilsfreies Umfeld sorgen.

Auch in der Zusammensetzung der Leitungsebene der GESOBAU spielen Chancengleichheit

und Geschlechtergerechtigkeit eine zentrale Rolle. Als landeseigenes Berliner Wohnungsbaununternehmen unterliegt die GESOBAU gesetzlichen Vorgaben zur Geschlechterparität in ihren Gremien, insbesondere im Aufsichtsrat, wie es das Drittelbeteiligungsgesetz sowie das Berliner Gleichstellungsgesetz vorschreiben (s. Tab. 1).

KOMMUNIKATIONSKULTUR IST ZUGLEICH FÜHRUNGS- KULTUR

Die Zusammenarbeit bei der GESOBAU orientiert sich an den Grundsätzen, Wissen und Informationen transparent weiterzugeben sowie Dialog, Vernetzung und Teilhabe zu fördern. Die interne Unternehmenskommunikation unterstützt dies, indem sie geeignete Räume und Formate bereitstellt.

Im digitalen *Vorstandstalk* oder bei *Vorstandsführungen* mit den Fachabteilungen beantwortet der Vorstand beispielsweise Fragen interessierter Mitarbeitender. Der offene Austausch wird zudem beim *NachTisch* gefördert, einem internen Format, bei dem Mitarbeitende und Führungskräfte jeweils Projekte aus ihren Arbeitsbereichen vorstellen, von Balkonkraftwerken über das Ergebnis der *Great Place To Work*-Befragung bis hin zum Baumkataster.



Im Rahmen des digitalen Vorstandstalks nimmt sich der Vorstand Zeit, die anonymisierten Fragen der Mitarbeitenden zu beantworten.

Vertrauensvolle Partnerin durch umfassende Compliance-Kultur

Eine gestärkte und konsequente Compliance-Kultur ist eine zentrale Voraussetzung für das Vertrauen in die GESOBAU und ihre öffentliche Wahrnehmung als zuverlässige Partnerin in der nachhaltigen Stadtentwicklung Berlins. Verantwortungsvolles und regelkonformes Handeln prägt daher den Geschäftsalltag und die Unternehmenskultur.

Die GESOBAU erwartet nicht nur von ihren Mitarbeitenden, sondern auch von ihren Auftragnehmern und weiteren Stakeholdern, dass sie sich an geltende Gesetze, Vorgaben und ethische Standards halten. Daher bekennt sich die GESOBAU zu Integrität und Regeltreue und folgt dem Prinzip der Prävention: Vorbeugen, Erkennen, Reagieren. Um das zu gewährleisten, hat sie ein umfassendes Risiko- und Compliance-Management-System eingeführt, das der Einhaltung strikter Compliance-Vorgaben dient.

Seit 2008 hat die GESOBAU – federführend durch den Bereich Revision, Compliance und Datenschutz – ein Compliance-Management-System für alle Geschäftseinheiten und Standorte eingeführt. Ziel ist es, die Einhaltung branchenüblicher Standards, geltenden Rechts und der eigenen Unternehmenswerte zu gewährleisten. Das Compliance-Management-System richtet sich dabei nach den Anforderungen und Konzepten des Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) sowie des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG). In seiner Ausgestaltung bildet es den normativen Handlungsrahmen für alle Mitarbeitenden, den Vorstand und den Aufsichtsrat (vgl. „Compliance-Management-System“, S. 60).

Zwei zentrale Instrumente im Rahmen des Compliance-Management-Systems sind das Compliance-Handbuch und der **Code of Conduct** (auch: Verhaltenskodex) der GESOBAU. Ersteres wurde zuletzt 2023 aktualisiert, der Verhaltenskodex im Mai desselben Jahres eingeführt. Beide sind jederzeit über das Intranet einsehbar und unterstützen die Mitarbeitenden der GESOBAU dabei, im Arbeitsalltag verantwortungsvoll zu handeln, indem sie Verhaltensgrundsätze, unter anderem in Bezug auf Integrität, Gesetzestreue, Antikorruption und Antidiskriminierung, klar definieren.

VSME B11

5 | 21

MASSNAHMEN FÜR DIE GELEBTE COMPLIANCE-KULTUR

Damit diese Verhaltensgrundsätze gewahrt werden, setzt die GESOBAU auf verschiedene Maßnahmen. Dazu gehören die Einrichtung unternehmensinterner Compliance-Ansprechpartner*innen und einer seit 2005 bestehenden externen Ombudsstelle sowie ein proaktives Risikomanagement (vgl. „Risikomanagementsystem“, S.55). Bereits im Rahmen des Onboardings erhalten neue Mitarbeitende Schulungen zu relevanten Compliance-Themen. Ergänzend sensibilisiert die GESOBAU ihre Beschäftigten durch regelmäßige Dialoge mit Compliance-Fachleuten sowie verpflichtende Schulungen zum Compliance-Handbuch, darunter auch sogenannte *Integrity Now!*-Trainings.

Hinweisgebende Personen – seien es Mitarbeitende, Bürger*innen, Mietende, Zulieferfirmen oder Auftragnehmer – haben dank der anonymen Meldewege und der anwaltlichen Schweigepflicht der Ombudsperson keine beruflichen oder persönlichen Nachteile zu befürchten. Durch die etablierten und regelmäßig durchgeführten Präventionsmaßnahmen wurden im Berichtszeitraum 2025 bei der GESOBAU keine Fälle wirtschaftskrimineller oder korrupter Handlungen, keine gerichtlich bestätigten Diskriminierungsfälle sowie keine anderen Compliance-Vorfälle gemeldet, die zu Geldstrafen hätten führen können.

Code of Conduct der GESOBAU

Der Code of Conduct beschreibt das Selbstverständnis der GESOBAU, unternehmerische Entscheidungen und das tägliche Handeln auf der Grundlage klar definierter Werte gegenüber Mitarbeitenden, Geschäftspartner*innen, Kund*innen und der Öffentlichkeit auszurichten. Im Mai 2023 eingeführt, regelt er die Prinzipien verantwortungsvollen Handelns, darunter Integrität, Gesetzestreue, den Umgang mit Interessenkonflikten sowie Antidiskriminierung, Arbeits- und Gesundheitsschutz und gesellschaftliche Verantwortung. Der Code of Conduct enthält zudem Richtlinien zu den Themen Kinderarbeit, Zwangsarbeit und Menschenhandel. Er definiert darüber hinaus klare Vorgaben für Kooperationen, Spenden und Sponsoring sowie für den Umgang mit Informationen, Vertraulichkeit, Datenschutz und Berichterstattung. Zudem beschreibt er den Schutz von Vermögenswerten und den sachgerechten Einsatz von Firmeneigentum.

0

gemeldete
Compliance-Vorfälle
in 2025

Unsere Wertschöpfungskette

Das Verständnis der eigenen Wertschöpfungskette ermöglicht es der GESOBAU, ihre Aktivitäten über die eigene Geschäftstätigkeit hinaus ganzheitlich auszurichten. Die Wertschöpfungskette der GESOBAU umfasst den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden.

Wichtige Geschäftsbeziehungen bestehen insbesondere mit Bau- und Instandhaltungsbetrieben, Energieversorgern, Architekt*innen, Anbietern weiterer immobilienbezogener Leistungen wie Grünflächenpflege sowie sonstigen Geschäftspartner*innen wie Verbänden, Banken und Krankenkassen. Mehr als 90 Prozent der Wertschöpfung werden gemeinsam mit regionalen Lieferanten aus Berlin und Brandenburg geschaffen.

Die GESOBAU unterscheidet drei Wertschöpfungsbereiche: die vorgelagerte Wertschöpfungskette, die eigene Kernwertschöpfung und die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Die vorgelagerte Wertschöpfung bezieht sich vorwiegend auf die Planung und den Neubau. Dazu gehören Leistungen wie technische Beratung, Architekturplanung, Genehmigungsverfahren, Materialbeschaffung, Bauausführung sowie Qualitätskontrolle.

Die eigene Kernwertschöpfung der GESOBAU umfasst alle Bereiche der gebäude- und mietbezogenen Bewirtschaftung – vom Betrieb über die Instandhaltung und die kontinuierliche Weiterentwicklung der Gebäude bis hin zur Betreuung der Mietenden sowie der Quartiersentwicklung. Neben Aufgaben wie Grundstücksakquisition, Finanzierung, Einkauf und Vergabe von Leistungen, Portfolio- und Risikomanagement, Marketing, Vertrieb und Abfallmanagement fällt hierunter auch die Steuerung strategischer Themen wie Nachhaltigkeitsmanagement, Digitalisierungsprojekte und Investitionsstrategien.

Die GESOBAU strebt an, Gebäude am Ende ihres Lebenszyklus ressourcenschonend weiterverwertbar zu machen. Deshalb liegt der Fokus in der nachgelagerten Wertschöpfungskette auf der Nachnutzung von Gebäuden, insbesondere durch Sanierungsarbeiten. Daneben fallen in die nachgelagerte Wertschöpfung unter anderem auch die Zustandsbewertung, die Reinigung und Pflege, das Abfallmanagement bei Abriss und die Wiederverwendung sowie gegebenenfalls die Neuentwicklung von Flächen.

DIE WERTSCHÖPFUNGSSTUFEN DER GESOBAU (orientiert am Gebäudelebenszyklus)

S | 23



VORGELAGERTE
WERTSCHÖPFUNGSKETTE
Planung & Neubau

- > Technische Beratung, Architekt*innen, Stadtplanung
- > Genehmigungsverfahren
- > Materialauswahl und -einkauf
- > Bauausführung: Rohbau, Innenausbau, Fassade, Installationsarbeiten
- > Einbau und Wartung (Messgeräte, Heizungen etc.), Wartungsprotokolle
- > Abfallmanagement auf den Baustellen
- > Qualitätskontrolle & Überwachung



EIGENE
GESCHÄFTSBEREICHE
**Gebäude- & Mieter*innen-
bezogene Bewirtschaftung**

- > Grundstücksakquisition
- > Portfoliomanagement
- > Finanzierung
- > Risiko- und Vertragsmanagement
- > Bestandsverwaltung, Mieter*innenbetreuung und -kommunikation
- > Marketing und Vertrieb
- > Umweltmanagement



NACHGELAGERTE
WERTSCHÖPFUNGSKETTE
**Instandhaltung &
Lebenszyklusende**

- > Reparaturen
- > Sanierung
- > Planung & Genehmigungsverfahren, Abrissplanung
- > Abrissarbeiten, Ausführung, Gefahrenstoffentsorgung & Wiederverwendung
- > Abfallmanagement bei Abriss & Wiederverwendung
- > Nachbereitung, Grundstückreinigung & Bodensanierung
- > Neuentwicklung

Sorgfalt in der Lieferkette

Für die GESOBAU sind die Einhaltung des Grundgesetzes und die damit verbundene menschenrechtliche Sorgfaltspflicht entlang der Wertschöpfungskette selbstverständlich und im Code of Conduct fest verankert.

Da die Wohnungswirtschaft regional gebunden ist, unterliegen alle Geschäftstätigkeiten der GESOBAU dem deutschen Recht, einschließlich der Bestimmungen des Grundgesetzes. Entsprechend setzt die GESOBAU in ihren Geschäftsbeziehungen mit Lieferanten und Geschäftspartner*innen auf höchste Sozialstandards und die uneingeschränkte Achtung der Menschenrechte.

Die Vergabe von Aufträgen als landeseigenes Unternehmen – die im Berichtszeitraum zu rund 90 Prozent in Berlin und Brandenburg erfolgte – unterliegt besonders strengen Vorgaben zu Arbeits-, Umwelt- und Sozialstandards sowie zur Einhaltung der Menschenrechte. Alle Auftragnehmer und ihre Nachunternehmer müssen diese Vorgaben strikt einhalten. Zu den geltenden Anforderungen zählen der Einsatz umweltgerechter Materialien und Verfahren gemäß der Berliner Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt sowie die Beachtung der Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und der

Vorgaben zu Mindest- und Tariflöhnen, Arbeitnehmerschutz und Frauenförderung. Auch die Ausschreibungsverfahren unterliegen den hohen Anforderungen des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes, das insbesondere auf die Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen ausgerichtet ist.

Die GESOBAU stellt die Einhaltung dieser Vorgaben durch Integritätsvereinbarungen ab bestimmten Auftragsvolumen sowie durch regelmäßige Prüfungen einer externen Anwaltskanzlei und die Abgabe von Eigenerklärungen sicher. In besonderen Fällen wird das Risikomanagement der GESOBAU proaktiv in die Vergabeprozesse einbezogen. Die eigenen Betriebsstätten werden aufgrund des niedrigen Risikoprofils in Bezug auf die Missachtung der Menschenrechte und weitere Standards hin nicht gesondert geprüft.

Im Jahr 2024 hat die GESOBAU gemeinsam mit anderen landeseigenen Wohnungsbauunternehmen ein **digitales Lieferantenmanagement** eingeführt, das die systematische Überwachung und Prüfung zusätzlich unterstützt. Ergänzend beauftragt die GESOBAU externe Sicherheitsfirmen, die auf Baustellen durch unangekündigte Kontrollen Schwarzarbeit aufdecken und verhindern sollen. So wird sichergestellt, dass beauftragte Firmen ihrer Fürsorgepflicht gegenüber ihren Mitarbeitenden, etwa durch die ordnungsgemäße Anmeldung zur Sozialversicherung, nachkommen.

Dank klarer Vorgaben und regelmäßiger Überprüfungen sind über die etablierten Meldewege, einschließlich der externen Ombudsstelle im Rahmen des Compliance-Management-Systems, im Jahr 2025 und in den Vorjahren keine schwerwiegenden Vorfälle im Zusammenhang mit der Missachtung von Menschenrechten bekannt geworden. Auch von Vorfällen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette hat die GESOBAU keine Kenntnis.

Geschäfts- informationen

Bericht des Aufsichtsrates	26
Zusammengefasster Lagebericht	32
Konzernabschluss	66
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	84



Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

mit diesem Bericht informieren wir über unsere Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025 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 geopolitischer Entwicklungen hat der Vorstand frühzeitig und regelmäßig im Rahmen der Sitzungen des Aufsichtsrates sowie durch die Vorlagen 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 2025 sowohl in Präsenz als auch virtuell per Videokonferenz statt. Im Berichtsjahr fanden vier turnusgemäße Sitzungen sowie eine konstituierende und eine außerordentliche Sitzung statt (davon jeweils drei in Präsenz und als Videokonferenz). Die Sitzungsteilnahme der Mitglieder lag im Geschäftsjahr 2025 auf hohem Niveau. Ein Mitglied des Aufsichtsrates hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrates und der Ausschüsse, denen sie angehören, teilgenommen.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS UND DER AUSSCHÜSSE IM GESCHÄFTSJAHR 2025

MITGLIED	AUFSICHTS- RAT	FINANZ- UND GRUND- STÜCKSAUSSCHUSS	PERSONAL- AUSSCHUSS	TEILNAHME- QUOTE
Beck, Solveig**	4/4	3/3	1/1	8/8
Benz, Birgit	6/6		2/2	8/8
Kalleja, Dr. Hartmut***	4/6		0/1	4/7
Külper, Dr. Heike	6/6			6/6
Machulik, Stephan	6/6	3/3		9/9
Prill, John**	4/4			4/4
Reißig-Thust, Prof. Dr. Solveig	5/6	3/3		8/9
Rohbeck, Oliver	6/6		2/2	8/8
Tschaepe, Martin	6/6	3/3		9/9
Atris, Lina*	0/2			0/2
Senier, Ramona*	1/2		1/1	2/3
GESAMT	48/54	12/12	6/7	66/73

*Aufsichtsratsmitglied bis 12. Juni 2025 | **Aufsichtsratsmitglied seit 12. Juni 2025 | ***Personalausschussmitglied seit 12. Juni 2025

Die Sitzungen des Aufsichtsrates sind von einem intensiven und offenen Austausch geprägt. Aufgrund besonderer Eilbedürftigkeit erfolgte in Abstimmung mit der Vorsitzenden des Aufsichtsrates eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren.

Im Rahmen der konstituierenden Sitzung wurden die Vorsitzende und die stellvertretenden Vorsitzenden gewählt sowie die Besetzung des Personalausschusses sowie Finanz- und Grundstücksausschusses vorgenommen. Im Rahmen der außerordentlichen Sitzung wurden Personalangelegenheiten besprochen.

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 2025 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 grundlegen-

den Veränderungen und Herausforderungen. Die Auswirkungen der ökologischen Transformation, die regulatorischen Anforderungen 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 Kooperationsvereinbarung, das Schneller-Bauen-Gesetz und den Klimapakt 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 2025 folgende Themen: die Wachstumsstrategie durch Neubau und Ankauf von Wohnungen, die Klimastrategie, die umfangreiche Modernisierungstätigkeit sowie das Projekt „Voicebot“. Dazu gehörten auch die Auswirkungen geopolitischer Entwicklungen auf Energie-, Bau- und Finanzierungskosten, der Bauplan 2026 bis 2030, die Einbringung von Grundstücken sowie aktuelle Vergabeverfahren. Darüber hinaus wurden die Erteilung von Prokura, der Wirtschaftsplan 2026 und die Mittelfristplanung bis 2030, der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025, die Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2025 sowie 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. Künftig soll alle zwei Jahre ein Fragenkatalog zur Effizienzprüfung gemeinsam mit einer Entsprechenserklärung an die Mitglieder des Aufsichtsrates versandt werden. Die Diskussion der Ergebnisse soll in der darauffolgenden Aufsichtsratssitzung stattfinden. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Optimierung des Personalausschusses abgestimmt, um die Effizienz, Transparenz und Verlässlichkeit in der Vorbereitung und Durchführung der Sitzungen zu steigern und gleichzeitig den Informationsfluss zwischen Personalaus-

schuss, Aufsichtsrat und den Senatsverwaltungen zu verbessern. Weitere Effizienzpotenziale 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 2025 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. Daran anknüpfend wurde im Geschäftsjahr 2025 erstmals ein Compliance-Bericht für das vorangegange-

ne Geschäftsjahr erstellt, den der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen hat. Die bestehenden Compliance-Regelungen schaffen nicht nur einen einheitlichen Wertemaßstab, sondern bilden zugleich einen verbindlichen normativen Handlungsrahmen für alle Mitarbeitenden sowie für den Vorstand und den Aufsichtsrat der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat begrüßt die neue Form der Berichterstattung ausdrücklich, ebenso wie die kontinuierlichen Maßnahmen zur Sicherung und Erweiterung des Compliance-Management-Systems. Diese leisten einen wesentlichen Beitrag zur Förderung einer Unternehmenskultur, die von Integrität, Transparenz und Verantwortungsbewusstsein geprägt ist. Der Aufsichtsrat sieht darin die konsequente Fortführung der bisherigen Bemühungen und des nachhaltigen Engagements der GESOBAU AG in diesem Bereich.

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 und einer konstituierenden Sitzung (davon eine in Präsenz und zwei als Videokonferenz). Im Fokus standen neben der umfangreichen Neubautätigkeit zur Erweiterung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und des Konzerns insbesondere der Kauf von Wohnungsbeständen, die Modernisierungsmaßnahmen und Klimaprojekte, der Jahresabschluss 2024, die Prüfergebnisse zur Gründung einer Energietochter sowie der Wirtschaftsplan 2026 und die Mittelfristplanung bis 2030. Im Rahmen der konstituierenden Sitzung wurden Frau Prof. Dr. Reißig-Thust zur Vorsitzenden und Herr Machulik zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Der Personalausschuss beschäftigte sich in zwei regulären Sitzungen (davon jeweils eine in Präsenz und als Videokonferenz) insbesondere mit dem Vorstandswechsel, den Zielvereinbarungen für den Vorstand und die Prokuristen für das Geschäftsjahr 2026, dem Tarifvertragsabschluss bei einer Tochtergesellschaft sowie der Zielerreichung für das Geschäftsjahr 2024 für den Vorstand und die Prokuristen.

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

In der ordentlichen Hauptversammlung am 27. März 2025 wurde die EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragt. Sie hat den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 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 08. Dezember 2025 die Vorsitzende des Aufsichtsrates und in einem Gespräch am 19. Februar 2026 die Vorsitzende des Finanz- und Grundstücksausschusses 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 19. März 2026 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 17,9 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 2026 verabschiedet. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Hauptversammlung, den Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 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

Mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 beschließt, endete die Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrates. Der Gesellschafter berief Frau Birgit Benz, Herrn Dr. Hartmut Kalleja, Frau Dr. Heike Külper, Herrn Stephan Machulik, Frau Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust und Herrn Oliver Rohbeck in den Aufsichtsrat der Gesellschaft. Im Rahmen einer Wahl der Arbeitnehmer wurden Frau Solveig Beck, Herr John Prill und Herr Martin Tschaepe in den Aufsichtsrat entsandt. Frau Birgit Benz wurde zur Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Zum 31. Dezember 2025 hat Herr Jörg Franzen auf eigenen Wunsch und im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat sein Amt als Vorsitzender des Vorstandes der GESOBAU niedergelegt. Der Aufsichtsrat sprach Herrn Franzen seinen Dank für sein großes Engagement in den letzten fast 20 Jahren und die stets konstruktive Zusammenarbeit aus.

Zum 01. Januar 2026 wurde Herr Lars Holborn kommissarisch zum neuen Vorstandsmitglied bestellt. Er wird den Vorstandsbereich von Herrn Franzen führen.

DANK

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeitenden sowie den Mitgliedern des Vorstandes für ihren engagierten Beitrag zu einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2025. Mit den besten Wünschen für die weitere persönliche Zukunft dankt der Aufsichtsrat seinen ausgeschiedenen Mitgliedern Frau Lina Atris und Frau Ramona Senier sowie Herrn Jörg Franzen als langjährigem Vorsitzenden des Vorstandes.

Berlin, 19. März 2026

Für den Aufsichtsrat



Birgit Benz, Vorsitzende

Gremien des Aufsichtsrates

Personalausschuss

Frau Birgit Benz
(Vorsitzende)

Herr Oliver Rohbeck

Herr Dr. Hartmut Kalleja
(seit 12. Juni 2025)

Frau Solveig Beck
(seit 12. Juni 2025)

Finanz- und Grundstücksausschuss

Frau Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust
(Vorsitzende)

Herr Stephan Machulik
(stellvertretender Vorsitzender)

Herr Oliver Rohbeck

Herr Martin Tschaepe

Zusammengefasster Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

Grundlagen des Konzerns	33
Wirtschaftsbericht	42
Prognose und Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie	62
Berliner Corporate Governance Kodex	65



1. Grundlagen des Konzerns

1.1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DES KONZERNS

Die GESOBAU AG (GESOBAU oder die Gesellschaft) versorgt als städtisches Wohnungsbaunternehmen entsprechend ihrem satzungsgemäßen Auftrag breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum. Der Schwerpunkt der Konzerntätigkeit liegt in der Bewirtschaftung von 48.784 eigenen Wohnungen, 885 Gewerbeobjekten sowie 715 Wohnungen für Dritte. Neben der sozialen Verantwortung in den Quartieren und der Erhaltung und Modernisierung des Bestands gehört der Neubau zu den Kernaufgaben, um die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu decken. Grundlage hierfür ist unter anderem die mit dem Senat abgeschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“.

Die GESOBAU gestaltet Lebensräume, die für die Menschen in den Quartieren wertvoll sind. Bei Neubauprojekten setzt die Gesellschaft auf frühzeitige Partizipation, um Meinungen, Erfahrungen und Anregungen der Bewohner*innen einzubeziehen. Ziel ist es, das Miteinander in den Quartieren zu fördern, soziale Integration zu stärken und die Quartiere geschlechts-, kultur- und generationsübergreifend lebendig und barrierefrei zu gestalten. Zudem fließen Aspekte wie Nachhaltigkeit, energiesparende Gebäude und klimaresiliente Quartiersplanung in die Projekte ein.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind feste Bestandteile der Unternehmensstrategie. Durch umweltfreundliches und klimaschonendes Bauen leistet die Gesellschaft einen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Die Investitionen in den Bestand werden konsequent fortgeführt: Energetische Modernisierungen, die Umstellung fossiler Heizsysteme auf erneuerbare

Energien und klimaschonendere Heizungssysteme erfolgen kontinuierlich, um die vereinbarte Klimaneutralität zu erreichen. Wo technisch möglich, werden die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen; alternativ kommen Wärmepumpen zum Einsatz. Die dafür erarbeitete Klimastrategie wird regelmäßig fortgeschrieben und an aktuelle Rahmenbedingungen angepasst. Am 27. Januar 2026 unterzeichnete die GESOBAU den Klimapakt 2025–2030 des Landes Berlin und verpflichtet sich damit zu konkreten CO₂-Einsparzielen, um die Klimaschutzziele des Landes aktiv zu unterstützen.

Bereits seit dem Jahr 2012 wendet das Unternehmen den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) an. Seit dem aktuellen Berichtsjahr richtet die GESOBAU ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung am neuen freiwilligen EU-Berichtsstandard VSME aus.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin bleibt hoch, da die Einwohnerzahl weiterhin leicht steigt. Vor diesem Hintergrund soll

der städtische Wohnungsbestand bis 2026 auf 400.000 Wohnungen ausgebaut werden. Die GESOBAU trägt aktiv dazu bei, diesen Ausbau voranzutreiben, und erweitert ihren Bestand seit 2014 kontinuierlich durch Neubau und gezielte Ankäufe.

Digitalisierung hat bei der GESOBAU eine lange Tradition und ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und -entwicklung. Die Digitalisierungsstrategie definiert Handlungsfelder sowie kurz-, mittel- und langfristige Projekte, um Prozesse effizienter, transparenter und nutzerfreundlicher zu gestalten. Ein Beispiel ist die Mieter-App, die rechnerisch von rund zwei Dritteln der Mieterhaushalte genutzt wird und Funktionen wie die Dokumentation wichtiger Unterlagen, Echtzeitablesen von Verbrauchswerten, Schadensmeldungen und Terminvereinbarungen bietet. Seit November 2025 unterstützt der KI-basierte Voicebot Clara bei telefonischen Anfragen von Mieter*innen und erweitert damit den Service der GESOBAU durch innovative KI-Technologie.

1.2. RECHTLICHE KONZERNSTRUKTUR

Der GESOBAU-Konzern umfasst zum 31. Dezember 2025 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 Konzernsteuerung sowie die strategischen Funktionen sind bei der Konzernobergesellschaft GESOBAU gebündelt. Alleinige Gesellschafterin der GESOBAU 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 ist die Übernahme der Geschäftsführung und die Verwaltung der Beteiligung an der GESOBAU Wohnen, deren Tätigkeitsschwerpunkt im Betreiben von Immobiliengeschäften jeglicher Art liegt.

Die aktiva ist mit der Verwaltung von Haus- und Wohneigentum sowie damit verbundenen Dienstleistungen betraut; hierzu zählen insbesondere der Erwerb, die Errichtung, der Betrieb und die Unterhaltung von Kabelnetzanlagen in Gebäuden sowie die Vermittlung von Wohnungs- und Gewerbemietverträgen.

Die bw Hausmeister und die bw Messdienste erbringen im Wesentlichen wohnbegleitende Dienstleistungen ausschließlich für die GESOBAU und deren Tochterunternehmen und leisten damit einen Beitrag zur Wertschöpfung im Bereich der Bestandsbewirtschaftung.

Die bw Messdienste erbringt Mess- und Wartungsdienstleistungen; hierzu zählen insbeson-

dere der Einsatz fernauslesbarer Funkmesstechnik zur Verbrauchserfassung als Grundlage der verbrauchsabhängigen Nebenkostenabrechnung sowie die Ausstattung und Wartung fernwartbarer Funkrauchwarnmelder in den Liegenschaften des Konzerns.

Die berlinwohnen Hausmeister erbringt die Hausmeisterdienstleistungen für den Wohnungsbestand des Konzerns. Sie sichert durch ihre Präsenz in den Quartieren den ordnungsgemäßen Zustand und die Funktionsfähigkeit der Wohnanlagen. Als erste Ansprechpartner*innen vor Ort leisten die Hausmeister*innen einen wesentlichen Beitrag zur Werterhaltung des Bestands, zur Servicequalität gegenüber den Mieter*innen sowie zur Stabilität der Quartiere.

Die strategische Ausrichtung der Entwicklungsgesellschaft sowie der IDUNA liegt in der Entwicklung von Grundstücksflächen.

Die Beteiligungen sind im Anhang im Einzelnen dargestellt.

1.3. STEUERUNGSSYSTEM

Das finanzielle Steuerungssystem der GESOBAU ist an den Interessen und Anforderungen der Gesellschafterin ausgerichtet und bildet die Grundlage für eine wertorientierte Unternehmensführung. Zentrale Elemente sind die einjährige Wirtschaftsplanung sowie eine rollierende Mittelfristplanung mit einem Planungshorizont von weiteren vier Jahren.

Die geplanten Zielgrößen werden im Rahmen eines regelmäßigen Berichtswesens fortlaufend überwacht und mittels Abweichungsanalysen mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung verglichen. Auf Basis quartalsweiser Prognosen werden bei erkennbaren Planabweichungen frühzeitig Steuerungsmaßnahmen eingeleitet.

Das interne Kontrollsystem umfasst Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsprozesse, der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung sowie der Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen und internen Vorgaben.

In den integrierten Regelkreis aus Planung, Steuerung und Kontrolle sind zudem das Risikomanagementsystem sowie die Portfolioanalyse eingebunden. Diese unterstützen die frühzeitige Identifikation wesentlicher Chancen und Risiken und tragen zu einer nachhaltigen Steuerung des Immobilienbestands und der Geschäftsentwicklung bei.

1.4. PORTFOLIOSTEUERUNG: WOHNUNGSNEUBAU, ANKÄUFE, MODERNISIERUNG

Die Portfoliosteuerung der GESOBAU ist auf die wirtschaftlich tragfähige, nachhaltige und langfristige Entwicklung des Immobilienbestands ausgerichtet. Zentrale Investitionsschwerpunkte bilden der Wohnungsneubau, Nachverdichtungen, der gezielte Ankauf von Beständen sowie die kontinuierliche Modernisierung bestehender Wohnanlagen. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum zu sichern, die Qualität der Bestände zu erhöhen und zugleich einen Beitrag zu den klima- und energiepolitischen Zielsetzungen des Landes Berlin zu leisten.

Neben gesellschaftlichen Entwicklungen und den Bedarfen unterschiedlicher Nutzergruppen werden bei Investitionsentscheidungen ökologische Standards, Energieeffizienz und Klimaschutzaspekte berücksichtigt. Die Modernisierungsstrategie umfasst sowohl energetische Maßnahmen als auch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung der Gebrauchstauglichkeit, der Wohnqualität und des Substanzerhalts der Bestände. Energetische Anforderungen, wirtschaftliche Tragfähigkeit und

die Sicherstellung sozialverträglicher Mieten stehen dabei teilweise in einem Zielkonflikt, der im Rahmen der Investitions- und Projektsteuerung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, technischer und sozialer Aspekte abgewogen wird. Die Maßnahmen dienen insgesamt der Reduzierung von CO₂-Emissionen, der Verbesserung der energetischen Kennwerte und der schrittweisen Anpassung des Bestandes an künftige regulatorische Anforderungen. Sie tragen damit zur langfristigen Werthaltigkeit des Portfolios bei. In diesem Zusammenhang hat die GESOBAU den Klimapakt 2025–2030 des Landes Berlin mitunterzeichnet und sich zu konkreten CO₂-Einsparzielen und damit zur aktiven Unterstützung der Klimaschutzziele des Landes verpflichtet.

Die Umsetzung der Investitionsstrategie erfolgt unter zunehmend anspruchsvolleren Rahmenbedingungen. Langwierige und komplexe Genehmigungsverfahren sowie gestiegene Bau-, Material-, Personal- und Energiekosten u. a. infolge geopolitischer Entwicklungen sowie ein erhöhtes Zinsniveau beeinflussen die Wirt-

schaftlichkeit von Projekten maßgeblich. Vor diesem Hintergrund gewinnen eine stringente Projektpriorisierung sowie ein aktives Kosten- und Risikomanagement an Bedeutung und sind fester Bestandteil der Investitions- und Finanzsteuerung des Konzerns.

Mit ihrer Neubauoffensive leistet die GESOBAU einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Berlin und stellt qualitativ hochwertigen und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Im Geschäftsjahr 2025 konnten 313 neu errichtete Wohnungen (Vorjahr: 664) in den Bestand übernommen werden. Darüber hinaus wurde der Wohnungsbestand durch den Ankauf von Immobilien um weitere 118 Wohnungen (Vorjahr: 162) erhöht. Die angekauften Objekte befinden sich in der Dietzgenstraße 76–86 (gerade) sowie in der Oranienburger Straße 57/58.

FERTIGGESTELLTE NEUBAUMASSNAHMEN IM JAHR 2025	ANZAHL DER WOHNUNGEN
Beate-Hahn-Str. 10–16 ger., Marianne-Foerster-Str. 7–11	223
Dachgeschossausbauten / Veränderung durch Teilung	90
SUMME	313

Bei Neubauprojekten werden regelmäßig Wohnungsbaufördermittel (WFB) des Landes Berlin eingesetzt. Diese ermöglichen die Umsetzung sozial ausgewogener Mietstrukturen und tragen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Projekte bei.

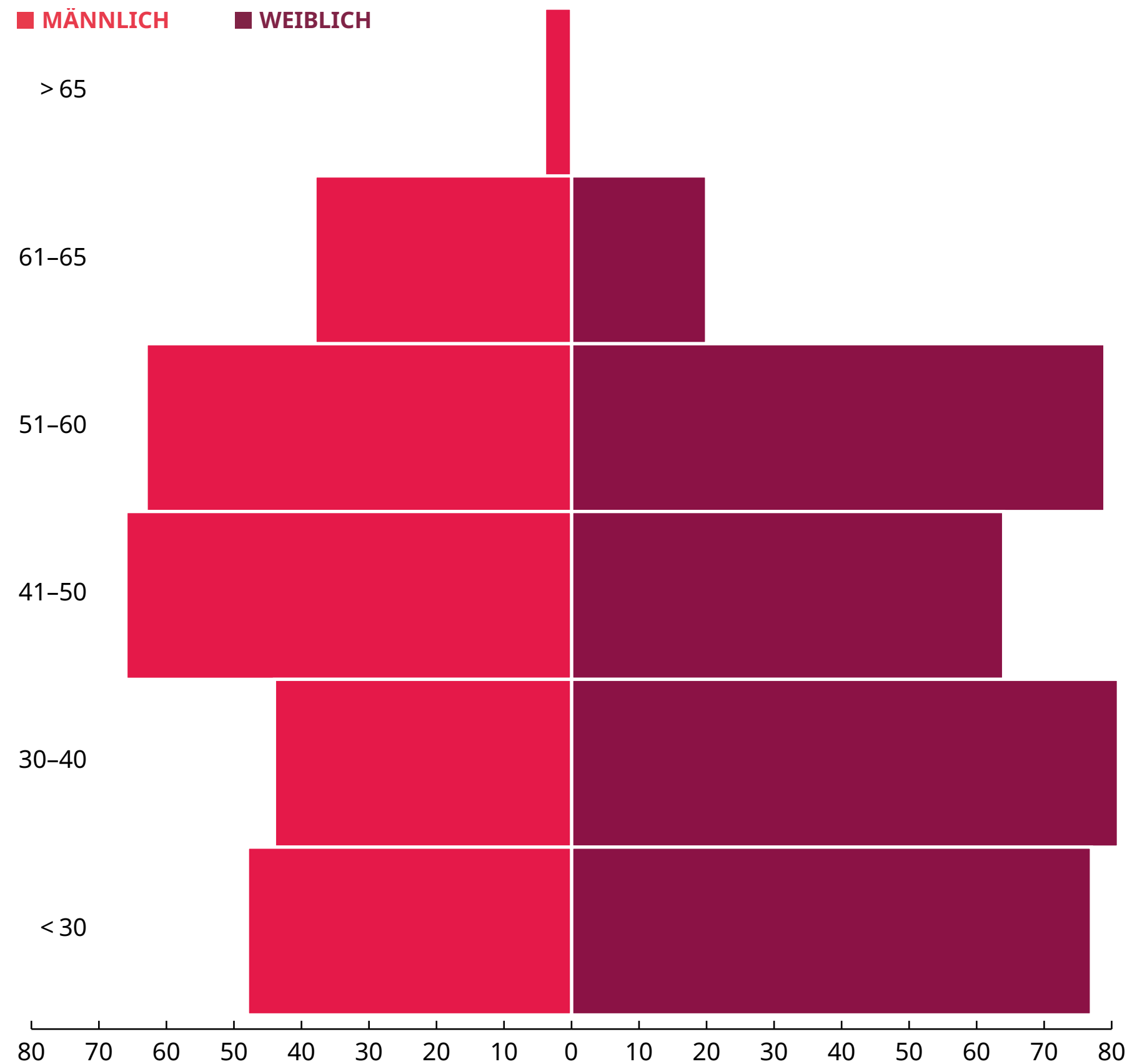
Für das Jahr 2026 sind Neubautätigkeiten mit einem Volumen von 401 Wohnungen vorgesehen; weitere 1.810 Wohnungen befinden sich in unterschiedlichen Planungs- und Vorbereitungsphasen. Neben der quantitativen Ausweitung des Wohnungsangebots stehen architektonische Qualität, nachhaltiger Städtebau sowie die Integration in bestehende Quartiersstrukturen im Fokus. Die frühzeitige Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern ist dabei fester Bestandteil der Projektentwicklung.

1.5. MITARBEITENDE

Im GESOBAU-Konzern sind zum Bilanzstichtag 582 Mitarbeitende einschließlich Aushilfen sowie Praktikant*innen (Vorjahr: 555) beschäftigt. Der Frauenanteil betrug 55,0 %; der Anteil schwerbehinderter Mitarbeitender lag bei 4,5 %. Mit einer Auszubildendenquote von 9,3 % investiert der Konzern zielgerichtet in die Nachwuchsentwicklung. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer betrug 9,7 Jahre.

Zur Sicherung stabiler und zukunftsfähiger Beschäftigungsstrukturen werden vielfältige personalwirtschaftliche Maßnahmen umgesetzt. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Gesundheitsförderung, die Aus- und Weiterbildung, die Gleichbehandlung sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Mit ihren fachlichen Kompetenzen, ihrem Know-how und ihren vielfältigen Talenten leisten die Mitarbeitenden einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und Leistungsfähigkeit der GESOBAU.

ANZAHL MITARBEITENDE NACH ALTER ZUM BILANZSTICHTAG



Am Jahresende 2025 waren 54 Auszubildende und Studierende an Berufsakademien bei der GESOBAU beschäftigt. Die Nachwuchsausbildung basiert auf einem klar strukturierten Zusammenspiel aus einem spezialisierten Ausbildungsteam, einer zeitgemäßen technischen Ausstattung und der fachlichen Begleitung durch qualifizierte Mentor*innen. Dieses Zusammenspiel bildet die Grundlage für eine fundierte fachliche und methodische Qualifizierung von Beginn an. Das Ausbildungsprogramm wird durch ein umfassendes Angebot an Schulungen, internen Seminaren und gezielten Prüfungsvorbereitungen sowie durch ein etabliertes Mentoring- und Azubi-Paten-Programm ergänzt. Darüber hinaus werden die Auszubildenden und Studierenden in abteilungsübergreifende Projekte, in Ausschüsse für Digitalisierung und Innovationsmanagement sowie in Projekte der GESOBAU-Stiftung eingebunden und erwerben so frühzeitig Kompetenzen im eigenverantwortlichen Arbeiten sowie in der Organisation und Steuerung von Arbeitsprozessen.

Die hohe Qualität der Nachwuchsausbildung wurde erneut durch die Auszeichnung der GESOBAU AG mit dem IHK-Siegel für exzellente Ausbildungsqualität bestätigt, das dem Unternehmen bereits zum vierten Mal in Folge verliehen wurde. Die hohe Übernahmequote belegt zudem den Erfolg der Ausbildung als Instrument der nachhaltigen Fachkräftesicherung.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels bleiben die gezielte Nachwuchsentwicklung ebenso wie die langfristige Bindung qualifizierter Mitarbeitender zentrale Handlungsfelder der Personalstrategie.

Seit dem 1. Januar 2016 gilt für neu zu besetzende Aufsichtsratsposten in börsennotierten und voll mitbestimmten Unternehmen eine gesetzliche Geschlechterquote von 30%. Darüber hinaus ist seit dem 12. August 2021 gesetzlich geregelt, dass der Vorstand einer börsennotierten und voll mitbestimmten Aktiengesellschaft, der aus mehr als drei Mitgliedern besteht, künftig mindestens eine Frau und einen Mann als Mit-

glied haben muss. 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 unterliegen den Bestimmungen des LGG.

Angaben zur Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat

Das LGG sieht eine geschlechtsparitätische Besetzung des Aufsichtsrates vor. Der Aufsichtsrat der GESOBAU setzt sich gemäß § 8 der Satzung der GESOBAU aus sechs von der Hauptver-

sammlung 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 bestand im Jahr 2025 zunächst aus fünf Frauen und vier Männern – durch einen unterjährigen Wechsel setzte er sich zum Geschäftsjahresende aus vier Frauen und fünf Männern zusammen. Der Frauenanteil lag damit zum Geschäftsjahresende bei 44,4 %.

Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil in Leitungspositionen

Dem Aufsichtsrat der GESOBAU wurde das Zielbild 2025 über das Gremienportal zur Kenntnis gegeben. Neben anderen Zielen wird für das Jahr 2025 eine Zielmarke für den Frauenanteil in

Leitungspositionen von 50 Prozent festgelegt; wobei hierfür die vorstehenden Regelungen des LGG zu beachten sind. Dementsprechend gilt für jede Führungsebene ein anzustrebender Zielwert von 50 Prozent.

Der Anteil von Frauen in Bezug auf die vorgenannten Leitungspositionen lag 2025 bei 45,5 %.

In Bezug auf die einzelnen Leitungsebenen ergibt sich folgendes Bild:

FÜHRUNGSEBENE	ANTEIL FRAUEN		ANTEIL MÄNNER	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Erste Leitungsebene (Vorstand)	0	0 %	2	100 %
Zweite Leitungsebene				
Stabsstellen- und Bereichsleitung	4	40 %	6	60 %
Geschäftsführung Tochterunternehmen	3	33 %	6	67 %
Dritte Leitungsebene	13	57 %	10	43 %

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

Das Thema Diversity ist von der Rekrutierung bis zur Führungskräfteentwicklung fest in den Personalprozessen der GESOBAU verankert und stellt einen wesentlichen Bestandteil der Personalarbeit dar. Ziel ist es, die kontinuierliche berufliche und persönliche Weiterentwicklung aller Mitarbeitenden zu fördern und ein wertschätzendes sowie diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sicherzustellen.

Die GESOBAU ist seit 2007 Unterzeichnerin der „Charta der Vielfalt“ und bekennt sich damit zu Chancengleichheit und Vielfalt in der Arbeitswelt. Durch interne und externe Veranstaltungen wird der fachliche und persönliche Austausch zwischen Mitarbeitenden und Führungskräften gefördert und das soziale Miteinander im Unternehmen nachhaltig gestärkt.

Der Personalaufwand im Konzern lag unter Berücksichtigung tariflicher Lohn- und Gehaltsanpassungen im Geschäftsjahr 2025 bei 39,8 Mio. Euro.

1.6. NACHHALTIGKEIT

Für die GESOBAU ist Nachhaltigkeit seit 2011 nicht nur ein abstraktes Konzept, sondern ein zentraler Wertekompass und Bestandteil des Leitbildes. Ziel ist es, einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung zu leisten – sowohl im Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung als auch innerhalb der Organisation selbst. Nachhaltigkeit ist daher fest in der Unternehmensstrategie und -kultur verankert und wird durch ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement unterstützt.

Bei der Umsetzung wird darauf geachtet, dass alle gesetzlichen Vorschriften und verbindlichen Vereinbarungen eingehalten werden. Darüber hinaus orientiert sich die GESOBAU an freiwilligen Rahmenwerken, die als Leitlinien für das nachhaltige Handeln dienen und in die Strategie integriert sind. Als kommunales Unternehmen sucht die GESOBAU aktiv nach innovativen Ansätzen, um eine Wirtschaftsweise zu fördern, die die Lebensgrundlagen heutiger und zukünftiger Generationen sichert.

Die Herausforderung besteht darin, ökonomischen Erfolg, soziale Verantwortung und ökologische Verträglichkeit in Einklang zu bringen. In den Nachhaltigkeitsberichten werden die Maßnahmen und Fortschritte in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Mitarbeitende transparent dargestellt. Das Engagement für Nachhaltigkeit wird von allen Mitarbeitenden gelebt – sowohl nach innen im Unternehmen als auch nach außen. Beispielhaft zeigt sich dies darin, dass soziales Engagement als eines der zentralen Unternehmensziele fest verankert ist und in vielfältige Projekte, wie etwa die GESOBAU-Stiftung oder Initiativen zur Quartiersentwicklung, eingebunden wird.

Darüber hinaus umfasst das Nachhaltigkeitsengagement der GESOBAU weitere Elemente, die die langfristige Werthaltigkeit der Wohnungsbestände sichern: energieeffiziente Modernisierungen, ressourcenschonende Bauprojekte, Förderung klimafreundlicher Mobilität sowie Programme zur nachhaltigen Quartiersentwicklung. Auf diese Weise werden ökologische, soziale und ökonomische Zielsetzungen miteinander verzahnt, wobei die Verantwortung gegenüber Mitarbeitenden, Mietenden und der Gesellschaft gleichermaßen berücksichtigt wird.

1.7. ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten im Interesse der Gesellschaft sowie im Einklang mit den Grundsätzen guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung eng und vertrauensvoll zusammen. Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat setzt sich aus neun Mitgliedern zusammen, von denen drei von den Mitarbeitenden gewählt werden.

Der Vorstand leitet die Gesellschaft eigenverantwortlich und führt deren Geschäfte mit dem Ziel einer nachhaltigen und wertorientierten Unternehmensentwicklung. Die Geschäftsverteilung innerhalb des Vorstands ist in einem vom Aufsichtsrat beschlossenen Geschäftsverteilungsplan geregelt.

Der Aufsichtsrat bestellt gemäß Satzung die Mitglieder des Vorstands und entscheidet über deren Anzahl. Er erlässt zudem eine Geschäftsordnung sowie einen Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand. Die Geschäftsordnung enthält insbesondere einen Katalog zustimmungsbedürftiger Geschäfte, der eine angemessene Einbindung des Aufsichtsrats in wesentliche unternehmerische Entscheidungen sicherstellt. Jedes Vorstandsmitglied ist berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, an den Sitzungen des Aufsichtsrats teilzunehmen.

Die Vorsitzende des Aufsichtsrats koordiniert die Arbeit des Gremiums, bereitet die Sitzungen vor, leitet diese und vertritt den Aufsichtsrat nach außen. Sie steht in regelmäßigem Austausch mit dem Vorstand, insbesondere zur Erörterung aktueller Entwicklungen, wesentlicher Fragestellungen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen.

Der Vorstand nimmt regelmäßig an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil und berichtet diesem schriftlich und mündlich über den Geschäftsverlauf, die wirtschaftliche Lage, die Planung sowie über wesentliche Chancen und Risiken der Gesellschaft. Die für die Beschlussfassung erforderlichen Unterlagen werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats spätestens drei Wochen vor den Sitzungen zur Verfügung gestellt. Ergänzend findet vor den Sitzungen ein Vorgespräch der Arbeitnehmervertreter*innen mit dem Vorstand statt, in dem Sachverhalte näher erläutert und Fragen beantwortet werden. Im Berichtsjahr fanden vier turnusgemäße Sitzungen sowie eine konstituierende und eine außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrats statt.

Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig, mindestens einmal jährlich, die Effizienz und Wirksamkeit seiner Tätigkeit. Zuletzt hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 4. Dezember 2025 eine entsprechende Effizienzprüfung vorgenommen.

Zur Vorbereitung und Ergänzung seiner Arbeit hat der Aufsichtsrat einen Personalausschuss sowie einen Finanz- und Grundstücksausschuss gebildet. Der Personalausschuss besteht aus vier Mitgliedern (Vorjahr: drei) und bereitet insbesondere die Bestellung von Vorstandsmitgliedern einschließlich der Ausgestaltung der Anstellungsverträge und der Vergütung vor. Der Finanz- und Grundstücksausschuss besteht aus vier Mitgliedern (Vorjahr: vier) und unterstützt den Aufsichtsrat insbesondere bei der Überwachung der Rechnungslegung, der Finanzlage sowie bei wesentlichen Investitions- und Grundstücksangelegenheiten. Er nimmt zugleich die Aufgaben des Prüfungsausschusses wahr. In beide Ausschüsse ist jeweils ein Vertreter der Arbeitnehmer*innen entsandt.

1.8. WECHSEL IN DEN ORGANEN

Im Berichtsjahr kam es zu Veränderungen im Vorstand: Jörg Franzen schied auf eigenen Wunsch zum 31. Dezember 2025 aus dem Unternehmen aus. Er hatte zuvor die Funktion des Vorstandsvorsitzenden inne. Mit Wirkung zum 1. Januar 2026 wurde Lars Holborn zum neuen Mitglied des Vorstands bestellt.

Auch im Aufsichtsrat gab es Veränderungen: Im Rahmen der turnusmäßigen Neuwahlen wurden auf Arbeitnehmerseite zwei Mitglieder neu bestellt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist im Jahr 2025 weiterhin von den Folgen des Krieges in der Ukraine, anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten sowie zollpolitischen Risiken im Zusammenhang mit der Handelspolitik der USA geprägt. Diese Rahmenbedingungen führten zu einer erhöhten Volatilität an den Energie- und Rohstoffmärkten und belasten sowohl die Kostenstrukturen als auch die Investitions- und Planungssicherheit der Unternehmen.

Nach zwei Rezessionsjahren verzeichnete die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 wieder ein leichtes Wachstum. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamts um 0,2 %. Diese Entwicklung ist sowohl auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte als auch höhere staatliche Ausgaben zurückzuführen. Demgegenüber entwickelten sich die Exporte

erneut rückläufig. Die deutsche Exportwirtschaft war dabei erheblich belastet durch erhöhte US-Zölle, die Aufwertung des Euro sowie den weiter zunehmenden Wettbewerbsdruck durch chinesische Anbieter. Gleichzeitig setzte sich die Investitionsschwäche fort; sowohl im Bereich der Ausrüstungen als auch im Bauwesen lagen die Investitionen unter dem Niveau des Vorjahres.

Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2025 um 0,1 % zurück und entwickelte sich zwischen den einzelnen Branchen unterschiedlich. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank die Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe preisbereinigt erneut um 1,3 %. Im Baugewerbe wirkten sich vor allem die anhaltend hohen Baukosten dämpfend aus; die preisbereinigte Bruttowertschöpfung ging hier um 3,6 % zurück.

Infolge der durch den Ukraine-Krieg gestiegenen Energiepreise erreichte die Inflationsrate im Jahr 2022 neue Höchstwerte und lag im Jahresdurchschnitt bei 6,9 %. Nach einer weiterhin hohen Inflationsrate im Jahr 2023 mit durchschnittlich 5,9 % sank sie im Jahresdurchschnitt 2024 laut Statistischem Bundesamt auf 2,2 % und blieb im Jahr 2025 auf diesem Niveau stabil (2,2 %). Nach dem enormen Energiepreisanstieg im Jahr 2022 (+29,7 %) verzeichneten die Preise für Energieprodukte im Jahr 2024 erstmals wieder einen Rückgang und sanken im Jahr 2025 weiter um 2,4 % gegenüber dem Vorjahr. So verringerten sich beispielsweise die Preise für leichtes Heizöl um 5,3 %, Kraftstoffe um 2,6 % und Strom um 2,2 % im Vergleich zum Vorjahr.

Im Einzelhandel wurden nach einer vorläufigen Schätzung des Statistischen Bundesamtes real (preisbereinigt) 2,4 % mehr Umsätze im Jahr 2025 erwirtschaftet als im Vorjahr. Nachdem die reale Umsatzentwicklung im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen war, schwächten sich die Umsätze im zweiten Halbjahr ab.

Die Preissteigerungen im Baubereich hielten weiter an. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) lagen im November 2025 laut Statistischem Bundesamt deutschlandweit um 3,2 % über dem November 2024.

Im November 2025 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 46,0 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Im Vorjahresvergleich ist die Zahl der Erwerbstätigen im November 2025 damit leicht gesunken (-0,1 %).

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist leicht gestiegen und lag im Dezember 2025 bei 6,2 % und damit 0,2 Prozentpunkte über dem Vorjahresmonat (6,0 %). Der Arbeitsmarkt wurde im Jahr 2025 in ähnlichem Umfang wie im Vorjahr durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt. In Berlin betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2025 10,1 % und lag damit 0,4 Prozentpunkte 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. Nachdem die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Deutschland dennoch in den Vorjahren rückläufig war, ist die Zahl von Janu-

ar bis November 2025 um 12,5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Die Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Neubau unterschied sich jedoch deutlich zwischen den Gebäudearten. Während die Baugenehmigungen für neu zu errichtende Einfamilienhäuser um 17,0 % und Mehrfamilienhäuser um 13,5 % anstiegen, war bei Zweifamilienhäusern ein Rückgang um 1,6 % zu verzeichnen.

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Inflationsraten hatte die EZB im Juni 2024 begonnen, die Leitzinsen wieder schrittweise zu senken. Der Leitzins steht seit Juni 2025 unverändert bei 2,0 %.

2.2. DIE ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die Lage der Immobilienwirtschaft im Jahr 2025 war weiterhin von einem herausfordernden Umfeld geprägt. Hohe Bau- und Finanzierungskosten wirkten dämpfend auf Neubau- und Investitionstätigkeiten. Dennoch ist die Immobilienwirtschaft ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft. Wohnen bleibt ein Grundbedürfnis und damit Ausgangspunkt des lebendigen, sozialen Miteinanders. Nach zwei Jahren deutlicher Preisrückgänge haben sich die Kaufpreise auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2025 auf hohem Niveau stabilisiert. Im 3. Quartal 2025 stiegen die Preise für Wohnimmobilien um durchschnittlich 3,3 % gegenüber dem Vorjahresquartal. In den sieben größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,7 %, Eigentumswohnungen legten in ähnlicher Höhe zu.

Die Zollmaßnahmen der USA, insbesondere die Einführung eines pauschalen Zollsatzes von 15,0 % auf die Mehrheit der EU-Exporte, haben weitreichende Folgen für die deutsche Wirtschaft. Als exportorientierte Volkswirtschaft ist Deutschland in besonderem Maße von diesen Handelshemmnissen betroffen. Durch mögliche Gegenzölle der EU und daraus folgenden höheren Baupreisen kann auch die Bau- und Immobilienbranche – insbesondere der Wohnungsneubau – von diesen Maßnahmen beeinträchtigt werden.

Insgesamt stand die Branche somit in einem Spannungsfeld zwischen stabilisierten Preisen, hoher Nachfrage, regulatorischen Anforderungen und weiterhin erschwerten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

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. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zählte Berlin zum 30. Juni 2025 insgesamt rund 3,9 Millionen Einwohner*innen und verzeichnete damit weiterhin einen leichten Zuwachs. Das Einwohnerwachstum Berlins der letzten Jahre beeinflusst die Mietentwicklung nachhaltig.

Nach Jahren rückläufiger Genehmigungszahlen verzeichnete Berlin im Jahr 2025 erstmals wieder einen Anstieg bei der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für den Bau von Wohnungen. Insgesamt wurden von Januar bis November 2025 laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 12.143 genehmigte Wohnungen gemeldet, was einem Anstieg von 31,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Bei den Baupreisen waren laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Berichtsjahr erneut Preissteigerungen zu beobachten. Zwar schwächte sich die Teuerung in Berlin gegenüber dem Vor-

jahr etwas ab, dennoch lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) im Jahr 2025 im Durchschnitt um 3,9 % über denen des Vorjahres.

Die mit dem Senat vereinbarte Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (Kooperationsvereinbarung Mieten) gilt bis zum 31. Dezember 2027. Die Kooperationsvereinbarung Mieten bietet, u. a. durch die Möglichkeit der Steigerung der Bestandsmieten um bis zu 2,9 % pro Jahr, zusätzliches Ertragspotenzial, um die allgemeinen Kostensteigerungen abzufedern und die geplanten Investitionen in Neubau und energetische Sanierung zu ermöglichen.

Die öffentliche Wohnungsbauförderung und Förderprogramme der Länder, beispielsweise zinsgünstige Darlehen, Zuschüsse für energetische Sanierungen oder Programme zur Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum, bleiben zur Deckung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum von hoher Bedeutung.

2.4. GESCHÄFTSVERLAUF

Der GESOBAU-Konzern hat das Geschäftsjahr 2025 mit einem Bilanzgewinn von 18,2 Mio. € erfolgreich abgeschlossen. Der geplante Bilanzgewinn 2025 (6,5 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 2025 bei 413,9 Mio. € und damit um 8,3 % über dem Vorjahr und auf dem geplanten Niveau (413,2 Mio. €). Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen betragen 273,2 Mio. €. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2025 im Wohnungsbestand lag bei 7,18 € je Quadratmeter und Monat (Vorjahr: 6,80 € je Quadratmeter und Monat). Der Leerstand betrug zum 31. Dezember 2025 1,8 % der eigenen Wohnungen; davon befanden sich 0,8 % der Wohnungen im sogenannten strategischen Leerstand.

Zur Erhöhung beziehungsweise Sicherung der Bestandsqualität wurden im GESOBAU-Konzern im Geschäftsjahr für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 57,8 Mio. € sowie für aktivierungsfähige und für nichtaktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen 45,8 Mio. € aufgewendet.

Im Jahr 2025 wurden 313 Wohnungen neu errichtet. Insgesamt investierte der GESOBAU-Konzern im Berichtsjahr 46,3 Mio. € in den Neubau sowie 60,6 Mio. € in projektierte Neubauankäufe.

GESOBAU AG

Die GESOBAU AG erwirtschaftete einen Umsatz von 390,7 Mio. € und lag damit über dem Vorjahr (+8,5 %) und auf Planniveau. Die Soll-Nettomieteinnahmen aus Wohnungen betragen 260,0 Mio. €. Die durchschnittliche Nettokaltmiete 2025 im Wohnungsbestand lag bei 7,18 € je Quadratmeter und Monat (Vorjahr: 6,80 € je Quadratmeter und Monat).

2.4.1 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche und finanzielle Leistungsindikatoren

Die wohnungswirtschaftliche Leistung des GESOBAU-Konzerns wird anhand zentraler quantitativer Kennzahlen gesteuert und bewertet. Wesentliche Indikatoren sind dabei die Anzahl der im Bau befindlichen und fertiggestellten Wohnungen sowie die Zahl der Wohnungen in laufenden Modernisierungsprojekten. Ergänzend bilden die Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung maßgebliche Größen zur Beurteilung von Umfang und Intensität der Bautätigkeit.

Die investitionsbezogenen Kennzahlen dienen sowohl auf Projekt- als auch auf Konzernebene als zentrale Steuerungsinstrumente. Sie unterstützen die strategische Entscheidungsfindung hinsichtlich der Erweiterung und qualitativen Weiterentwicklung des Wohnungsbestands durch Neubau, Ankauf und Bestandspflege. Gleichzeitig ermöglichen sie eine transparente Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der langfristigen Portfolioentwicklung des GESOBAU-Konzerns.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES:

	31.12.2024	ABGÄNGE	ZUGÄNGE	31.12.2025
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Wohnungen GESOBAU AG	46.011	-1	431	46.441
Wohnungen GESOBAU Wohnen	2.343			2.343
Für Dritte verwaltete Wohnungen	715			715
WOHNUNGEN INSGESAMT	49.069	-1	431	49.499

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestands resultiert insbesondere aus 313 neu errichteten Wohnungen und dem Ankauf von 118 Wohnungen.

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZIFFERN DES GESOBAU-KONZERNS:

		2025	2024
EBITDA*	Mio. €	162,8	143,5
Umsatzerlöse	Mio. €	413,9	382,1
davon Sollmieten	Mio. €	298,4	276,1
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	120,4	111,3
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	10,6	10,1
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	7,18	6,80
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	3,6	3,7
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	1,76	2,28
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	81,2	78,4
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	€/m ²	24,46	24,15

* lt. Berechnungsvorgaben des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (kurz: BBU)

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZIFFERN DER GESOBAU AG:

		2025	2024
EBITDA*	Mio. €	154,0	137,7
Umsatzerlöse	Mio. €	390,7	360,2
davon Sollmieten	Mio. €	284,2	262,5
davon Erlöse aus Umlagenabrechnung	Mio. €	115,2	106,1
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen)	Mio. €	10,4	9,9
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	7,18	6,80
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu den Sollmieten	%	3,7	3,8
Leerstandsquote Wohnungen (31.12.)	%	1,82	2,38
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	Mio. €	77,8	72,9
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (GuV)	€/m ²	24,63	23,62

* lt. Berechnungsvorgaben des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (kurz: BBU)

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 hat für die GESOBAU einen hohen Stellenwert. Ziel ist es, stabile und lebenswerte Nachbarschaften zu fördern und damit einen nachhaltigen Beitrag zur sozialen Entwicklung der Quartiere zu leisten. Hierzu unterstützt die GESOBAU gezielt Projekte, die die Bildungs- und Teilhabechancen von Kindern und Jugendlichen verbessern, und stärkt soziale sowie kulturelle Gemeinschaften als Grundlage einer langfristig tragfähigen Quartiersentwicklung. Beispielhaft für das soziale Engagement der GESOBAU im Jahr 2025 stehen das gemeinsam mit Gangway e.V. realisierte Wohnprojekt LAB 661 im Wedding zur Unterstützung junger Frauen beim Übergang

in ein eigenständiges Leben sowie die seit 2018 bestehende und fortgeführte Kooperation mit dem Jugendamt Reinickendorf, in deren Rahmen jährlich Wohnungen für junge Erwachsene aus der Jugendhilfe bereitgestellt werden.

Mit der Erarbeitung von Leitlinien zur Partizipation im Wohnungsbau und zur Arbeit der Mieterbeiräte wurden verbindliche Rahmenbedingungen für die Mitwirkung der Mieter*innen geschaffen. Ergänzend tragen die Sozialmanager*innen der GESOBAU dazu bei, ein lebenswertes Wohnen in den Quartieren zu sichern, indem sie Mieter*innen bei sozialen Anliegen unterstützen sowie bei Bedarf geeignete Hilfs- und Dienstleistungsangebote organisieren oder vermitteln.

Die Digitalisierung wird gezielt genutzt, um Dienstleistungen weiterzuentwickeln und Prozesse transparenter sowie effizienter zu gestalten. Externe Partner profitieren von standardisierten und digitalisierten Abläufen, während Mieter*innen durch digitale Serviceangebote, vereinfachte Antragsverfahren und eine verbesserte Kommunikation unterstützt werden.

Auch intern werden digitale Anwendungen eingesetzt, um administrative Tätigkeiten zu automatisieren, den Informationsaustausch zu verbessern und datenbasierte Entscheidungsprozesse zu ermöglichen. Die Mitarbeitenden werden im Zuge dieser Entwicklungen durch gezielte Schulungsangebote und konzernweite Standards begleitet. Durch die kontinuierliche Weiterentwicklung digitaler Lösungen – auch unter Einbeziehung von Anwendungen der Künstlichen Intelligenz – und die fortlaufende Qualifizierung der Beschäftigten stellt sich die GESOBAU aktiv den Anforderungen der digitalen Transformation und stärkt ihre Zukunftsfähigkeit als modernes Wohnungsbauunternehmen.

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	31.12.2025	31.12.2024	VERÄNDERUNG
	gesamt Mio. €	gesamt Mio. €	gesamt Mio. €
VERMÖGEN			
Immaterielle Anlagen	0,7	0,4	0,3
Sachanlagen	3.283,1	3.207,0	76,1
Finanzanlagen	4,0	4,0	-0,0
Anlagevermögen	3.287,8	3.211,4	76,3
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	-0,0
Langfristiges Vermögen	3.287,8	3.211,5	76,3
Vorräte	121,7	124,9	-3,1
Kurzfristige Forderungen	4,7	5,2	-0,4
Flüssige Mittel	40,5	38,5	2,1
Übrige Aktiva	0,2	0,2	-0,0
Kurzfristiges Vermögen	167,2	168,7	-1,5
	3.455,0	3.380,2	74,8
KAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	-
Kapitalrücklage	172,9	162,9	10,0
Gewinnrücklagen	510,3	472,5	37,8
Bilanzgewinn Konzern	18,2	15,6	2,7
Ausgleichsposten	2,8	2,6	0,2
Bilanzielles Eigenkapital	782,5	731,9	50,7
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung	13,3	13,6	-0,4
Rückstellungen	57,2	55,7	1,5
Langfristiges Fremdkapital	2.304,4	2.296,9	7,5
Kurzfristiges Fremdkapital	233,6	226,6	7,0
Übrige Passiva	64,0	55,5	8,4
Fremdkapital	2.672,5	2.648,3	24,2
	3.455,0	3.380,2	74,8

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 um 1,00 Prozentpunkte von 21,65 % auf 22,65 % gestiegen.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert insbesondere aus dem Konzernjahresüberschuss und einer Einlage in andere Gewinnrücklagen der GESOBAU AG. Zudem sind in der Kapitalrücklage zwei Grundstückseinlagen (im Wert von insgesamt 10,0 Mio. €) in 2025 bilanziert.

GESOBAU AG	31.12.2025	31.12.2024	VERÄNDERUNG
	gesamt Mio. €	gesamt Mio. €	gesamt Mio. €
VERMÖGEN			
Immaterielle Anlagen	0,7	0,0	0,7
Sachanlagen	3.114,9	3.039,3	75,6
Finanzanlagen	98,2	96,5	1,7
Anlagevermögen	3.213,8	3.135,8	78,0
Langfristige Forderungen	0,0	0,0	-0,0
Langfristiges Vermögen	3.213,8	3.135,9	78,0
Vorräte	106,3	110,2	-3,9
Kurzfristige Forderungen	13,3	12,5	0,8
Flüssige Mittel	10,2	11,3	-1,0
Übrige Aktiva	0,2	0,2	-0,0
Kurzfristiges Vermögen	130,0	134,2	-4,2
	3.343,8	3.270,0	73,8
KAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	78,3	78,3	-
Kapitalrücklage	172,9	162,9	10,0
Gewinnrücklagen	484,9	447,7	37,2
Bilanzgewinn	17,9	19,3	-1,4
Bilanzielles Eigenkapital	754,0	708,2	45,8
Rückstellungen	53,0	52,9	0,1
Langfristiges Fremdkapital	2.250,2	2.238,8	11,5
Kurzfristiges Fremdkapital	226,0	219,0	7,0
Übrige Passiva	60,6	51,1	9,4
Fremdkapital	2.589,7	2.561,8	28,0
	3.343,8	3.270,0	73,8

Die Vermögenslage der GESOBAU AG zeigt ebenfalls ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigen Kapital finanziert. Der Bilanzgewinn der GESOBAU AG wird mit 17,9 Mio. € ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote steigt um 0,89 Prozentpunkte von 21,66 % auf 22,55 %.

2.5.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2025	31.12.2024
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	32,5	26,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	191,2	149,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-175,0	-243,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20,1	99,5
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	28,5	32,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des GESOBAU-Konzerns ist um 42,0 Mio. € gestiegen. Das liegt neben dem höheren Jahresergebnis auch am verbesserten Working Capital. 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 2025 über ausreichende Liquidität. Zum Stichtag bestehen verfügbare kurzfristige Kreditlinien in Höhe von 87,6 Mio. €.

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

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Darlehen mit einem Volumen von 93,4 Mio. € valutiert. Die Nettoverschuldung zum 31. Dezember 2025 beträgt 703,34 € je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche und fällt damit im Vorjahresvergleich leicht besser aus (707,31 € je Quadratmeter).

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

	31.12.2025	31.12.2024
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	11,3	12,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	180,7	142,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-165,8	-247,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-15,9	103,7
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	10,2	11,3

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 38,5 Mio. € gestiegen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist weiterhin durch Ausgaben für den Neubau sowie durch Modernisierungsaufwendungen in den Beständen gekennzeichnet. Die

Neuvaluierungen betreffen überwiegend die Finanzierung von Neubaumaßnahmen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist negativ, da der im Geschäftsjahr geleistete Kapitaldienst aus Tilgungs- und Zinszahlungen die Darlehensneuaufnahmen überstieg.

2.5.3 Ertragslage

GESOBAU KONZERN	2025	2024	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit – vor Sondereffekten	81.587	73.004	8.583
Bewirtschaftungstätigkeit – inkl. Sondereffekten	51.842	52.637	-795
Verkaufstätigkeit	-194	13	-206
Sonstiges Ergebnis	-9.231	-8.716	-516
Betriebsergebnis	42.417	43.934	-1.517
Beteiligungs- und Finanzergebnis	745	804	-58
Neutrales Ergebnis	-556	-2.749	2.192
Ergebnis vor Ertragsteuern	42.606	41.989	617
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.905	-3.164	1.259
JAHRESERGEBNIS	40.701	38.825	1.876

Der GESOBAU-Konzern hat im Berichtsjahr ein Jahresergebnis von 40,7 Mio. € erzielt. Der Gesamtumsatz liegt im Geschäftsjahr 2025 bei 413,9 Mio. € und resultiert überwiegend aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

Im Rahmen der **Bewirtschaftungstätigkeit** wurden 287,8 Mio. € (Vorjahr: 266,0 Mio. €) an Gesamtmieteinnahmen auf Konzernebene durch die bestandsführenden Gesellschaften GESOBAU AG und GESOBAU Wohnen erwirtschaftet. Die Steigerungen resultieren neben

den Bestandsmieterhöhungen auch aus Zugängen im Bestand durch Neubau und Ankauf. Das operative Geschäft ist positiv verlaufen, sodass das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit vor Sondereffekten um knapp 8,6 Mio. € über dem Vorjahreswert liegt. Die höheren Mieteinnahmen kompensierten die höheren Abschreibungen, Personalkosten, Zinsen und sonstigen Aufwendungen.

Die Sondereffekte der Bewirtschaftungstätigkeit (29,7 Mio. €; Vorjahr: 20,4 Mio. €) betreffen insbesondere die GESOBAU AG und beinhalten neben den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungskosten (23,3 Mio. €) u. a. Zuschreibungen auf Sachanlagen (1,4 Mio. €), außerplanmäßige Abschreibungen aus der Anlagenbewertung (9,2 Mio. €) sowie die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung (1,4 Mio. €).

Die Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit im Konzern liegen im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 218,7 Mio. € (Vorjahr: 204,7 Mio. €). Diese beinhalten überwiegend Abschreibungen der Bewirtschaftungstätigkeit (70,7 Mio. €), Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (57,8 Mio. €), Verwaltungskosten (Personal- und Sachkosten) in Höhe von 46,3 Mio. € und einen Zinssaldo von 38,9 Mio. €.

Notwendige Großinstandsetzungen und Modernisierungen basieren durchgängig auf detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie auf individuellen Portfoliostrategien und berücksichtigen dabei die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen.

Die Aufwendungen der **Verkaufstätigkeit** beinhalten 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) nach den Berechnungsvorgaben des BBU stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern sowie Zu- und Abschreibungen dar und spiegelt die operative Ertragskraft wider. Das EBITDA 2025 liegt bei 162,8 Mio. € (Vorjahr: 143,5 Mio. €).

GESOBAU AG	2025	2024	VERÄNDERUNG
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit – vor Sondereffekten	66.815	59.435	7.380
Bewirtschaftungstätigkeit – inkl. Sondereffekten	37.367	41.588	-4.220
Verkaufstätigkeit	-194	13	-206
Sonstiges Ergebnis	-7.679	-6.622	-1.057
Betriebsergebnis	29.494	34.978	-5.484
Beteiligungs- und Finanzergebnis	9.776	9.442	335
Neutrales Ergebnis	-602	-2.754	2.152
Ergebnis vor Ertragsteuern	38.669	41.666	-2.997
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.824	-3.069	245
JAHRESERGEBNIS	35.845	38.597	-2.752

Der Jahresüberschuss ist im Vergleich zum Vorjahr um -2,8 Mio. € gesunken. Es konnte ein höheres **Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit vor Sondereffekten** erreicht werden. In den Sondereffekten (29,4 Mio. €; Vorjahr: 17,8 Mio. €) wirkt sich im Vorjahresvergleich vor allem der höhere Saldo aus Ab- und Zuschreibungen aus der Anlagenbewertung belastend aus (Delta zum Vorjahr: -9,1 Mio. €). Im neutralen Ergebnis fallen gegenläufig die sonstigen betrieblichen Aufwendungen geringer aus, können die Belastung aber nicht komplett kompensieren.

Sowohl der GESOBAU-Konzern als auch die GESOBAU AG haben das Geschäftsjahr 2025 erfolgreich abgeschlossen.

Im Vorjahr wurde für das Geschäftsjahr 2025 ein Konzernjahresergebnis von 7,2 Mio. € und ein EBITDA von 128,0 Mio. € geplant. Es wurden Umsatzerlöse in Höhe von 413,2 Mio. € erwartet. Die Planung wurde übertroffen.

Für die GESOBAU AG wurde auf Basis des Wirtschaftsplans für das Jahr 2025 bei steigenden Umsätzen (Plan: 389,6 Mio. €) ein Bilanzgewinn in Höhe von 7,1 Mio. € und ein EBITDA von 121,9 Mio. € geplant. Auch die GESOBAU AG hat die Planwerte übertroffen.

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertrags- und Finanzlage

Der GESOBAU-Konzern erzielt durch ein Bündel zielgerichteter, strategisch aufeinander abgestimmter Maßnahmen eine nachhaltige Stabilisierung und Verbesserung seiner Ertrags- und Finanzlage. Zentrale Ansatzpunkte sind eine nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, die kontinuierliche Optimierung der Betriebskosten sowie der konsequente Ausbau digital gestützter Verwaltungs- und Steuerungsprozesse. Dabei kommen zunehmend innovative technische Lösungen und nachhaltige Materialien zum Einsatz, die sowohl die Energieeffizienz erhöhen als auch langfristig zur Dämpfung der laufenden Kosten beitragen.

Ergänzend werden Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung strategisch priorisiert, um die Qualität des Wohnungsbestandes langfristig zu sichern, energetische Verbräuche zu senken und damit sowohl Kostenrisiken als auch klimapolitischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Der Einsatz innovativer Technologien und nachhaltiger Materialien unterstützt dabei die Steigerung der Energieeffizienz und wirkt dämpfend auf die laufenden Bewirtschaftungskosten. Die Modernisierungsstrategie wird kontinuierlich weiterentwickelt und eng mit den langfristigen Klimazielen des Konzerns verzahnt.

Mieterhöhungspotenziale werden verantwortungsvoll und differenziert unter Beachtung der Vorgaben der Kooperationsvereinbarung, der Entwicklung des Wohnungsleerstands sowie möglicher Erlösschmälerungen erschlossen. Ziel bleibt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit und sozialer Verantwortung. Die Sicherung und Ausweitung bezahlbaren Wohnraums stellt weiterhin eine zentrale Herausforderung dar. Der GESOBAU-Konzern begegnet dieser durch gezielte Investitionen in den Neubau, Nachverdichtungen sowie den Ankauf geeigneter Bestandsimmobilien. Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes und wirken sich zugleich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns aus.

Flankierend wird die Zusammenarbeit mit kommunalen und staatlichen Stellen weiter intensiviert, insbesondere zur gezielten Nutzung von Förderprogrammen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Diese Kooperationen tragen dazu bei, Investitionen wirtschaftlich abzusichern und Projekte effizient umzusetzen.

Der Erfolg der Maßnahmen wird anhand eines umfassenden und strukturierten Kennzahlensystems überwacht. Neben der Entwicklung von Umsatzerlösen und Ergebnissen werden insbesondere die Leerstandsquote, die Fortschritte bei Neubau-, Ankauf- und Modernisierungsmaßnahmen, qualitative Indikatoren zur Mieter*innenzufriedenheit sowie zentrale Finanzkennzahlen wie Eigenkapitalquote, Cashflow und Verschuldungsgrad herangezogen. Die regelmäßige Analyse dieser Kennzahlen ermöglicht eine frühzeitige Steuerung, unterstützt fundierte Investitionsentscheidungen und bildet die Grundlage für die kontinuierliche Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des GESOBAU-Konzerns.

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 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 Zielgrößen gegenübergestellt. Darüber hinaus werden unterjährige Prognoseberechnungen erstellt, um Abweichungen vom Wirtschaftsplan frühzeitig zu identifizieren und steuernd eingreifen zu können. Über Risiken oder Fehlentwicklungen, die möglicherweise außerhalb der regelmäßigen Berichtszeiträume auftreten, berichtet das Risikomanagement im Bedarfsfall sofort.

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

Strategische Risiken des Konzerns und der GESOBAU AG

Die Entwicklung der Einwohnerstruktur und der Haushalte, die Tendenz zur Alterung und Internationalisierung der Berliner Bevölkerung, die sozialen und einkommensbezogenen Veränderungen sowie der sich wandelnde Wohnflächenbedarf privater Haushalte haben eine zentrale strategische Relevanz für die Geschäftstätigkeit des Konzerns. Es ist davon auszugehen, dass die Diskrepanz zwischen dem verfügbaren und dem nachgefragten Wohnraum – sowohl hinsichtlich der Preisniveaus als auch der Wohnungsstrukturen – mittel- bis langfristig bestehen bleibt. Künftig wird nicht nur ein klassischer Nachfrageüberhang bestehen, sondern die zunehmend individualisierten Wohnbedürfnisse werden das Angebot zu einer stärkeren Differenzierung zwingen. Hierbei werden der Anpassungsbedarf für die alternde Bevölkerung, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Auszubildende und Studierende sowie die Integration von Zuwanderern weiterhin eine zentrale Rolle spielen. Aus dem Nach-

frageüberhang nach Wohnungen können im Zuge einer verstärkten Neubautätigkeit weitere Risiken für die Gesellschaft resultieren.

Die mit dem Senat vereinbarte Kooperationsvereinbarung Mieten gilt bis Ende des Jahres 2027 und bietet im Vergleich zur vorherigen Kooperationsvereinbarung Mieten durch die Möglichkeit der Steigerung der Bestandsmieten zwar zusätzliches Ertragspotenzial, um die allgemeinen Kostensteigerungen abzufedern und die geplanten Investitionen in Neubau und energetische Sanierung zu ermöglichen. Gegenüber dem freien Wohnungsmarkt in Berlin sind die Mietsteigerungsmöglichkeiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften dennoch reglementiert. Die weiteren regulatorischen Vorgaben zur Mietgestaltung 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 Preis-

steigerungen 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 wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2025 weiterhin von den Folgen des Krieges in der Ukraine, anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten sowie zollpolitischen Risiken im Zusammenhang mit der Handelspolitik der USA geprägt. Diese Rahmenbedingungen führten zu einer erhöhten Volatilität an den Energie- und Rohstoffmärkten und belasteten sowohl die Kostenstrukturen als auch die Investitions- und Planungssicherheit der Unternehmen.

Finanzrisiken

Im Jahr 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals seit 11 Jahren ihre Leitzinssätze erhöht und dann in weiteren Schritten angehoben. Vor dem Hintergrund rückläufiger Inflationsraten begann die EZB im Juni 2024 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 weiterhin über dem Niveau vor dem Krieg in der Ukraine. 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 2025 bei 0,50%. Angesichts der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist auch in den kommenden Jahren von einem anhaltend sehr geringen Leerstand auszugehen. Neben der übergeordneten wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung wird der Leerstand von weiteren 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. Nach zwei Jahren rückläufiger Preisentwicklung haben sich die Kaufpreise auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2025 auf hohem Niveau stabilisiert. 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. Angesichts der sich stetig wandelnden Anforderungen bedarf diese einer regelmäßigen Überprüfung und ggf. Anpassung unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen. Die Erreichung echter Klimaneutralität im Bestand setzt voraus, dass das Berliner Fernwärmenetz emissionsfrei betrieben wird. Der aktuelle Dekarbonisierungsfahrplan des Berliner Fernwärmenetzes strebt eine Klimaneutralität bis 2045 an. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung wird das Land Berlin frühestens 2026 konkrete Maßnahmen vorstellen.

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

Betriebsrisiken

Um die in den kommenden Jahren geplanten Baumaßnahmen zu realisieren, schließt die GESOBAU in großem Umfang Bauleistungsverträge ab. Diese erhöhen das Risiko der Entstehung von Mehrkosten wegen unvorhersehbarer Ereignisse im Zuge der Realisierung der Projekte und des allgemein begrenzten 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 2025 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 2025 weiterhin vom Krieg in der Ukraine und damit zusammenhängenden Preisschwankungen beeinflusst wurde. Die möglichen Auswirkungen sind in der Wirtschafts- und Mittelfristplanung bis 2030 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 2024 um 13,8 Mio. € leicht erhöht. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus höher

geplanten Baukosten, einem gestiegenen Zinsänderungsrisiko sowie der Unterteilung und daraus resultierenden Bewertungsanpassung des bereits bestehenden Risikos „Compliance (Korruption/Untreue)“ in zwei Einzelrisiken. Die quantitative, für den Fünfjahreszeitraum 2026 bis 2030 auf maximal 287,7 Mio. € geschätzte additive Gesamtschadenshöhe entspricht mit durchschnittlich jährlich 57,5 Mio. € ca. 7,3 % des durchschnittlichen bilanziellen Eigenkapitals und ist als unkritisch anzusehen.

Es ist nicht anzunehmen, dass alle Risiken gleichzeitig eintreten. Es wird eine „reale“ Gesamtrisikoposition unterstellt, die bezogen auf ein Jahr bei 38,3 Mio. € für sämtliche Risiken und bei 35,6 Mio. € für die Liquiditätsrisiken liegt (Mittelwerte). Bei dieser Annahme kann davon ausgegangen werden, dass die GESOBAU weder durch ein einzelnes Risiko noch durch die Gesamtheit aller Risiken in ihrem Bestand gefährdet ist, und dass die geplante Liquidität die jederzeitige kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Schadensfalles erlaubt.

Chancenbericht

Die frühzeitige Identifikation und Nutzung von Chancen ist ein wesentlicher Bestandteil der strategischen Unternehmenssteuerung der GESOBAU. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns langfristig zu sichern und weiter auszubauen. Chancen und Risiken stehen dabei in einem ausgewogenen Verhältnis und werden fortlaufend analysiert und bewertet.

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Wohnungswirtschaft profitiert weiterhin von einer strukturell hohen Nachfrage nach Wohnraum, die insbesondere durch Urbanisierung, demografische Entwicklungen und Zuwanderung geprägt ist. Gleichzeitig eröffnen staatliche Förderprogramme zur energetischen Sanierung und zum nachhaltigen Wohnungsbau finanzielle Handlungsspielräume. Technologische Innovationen – etwa digitale Verwaltungsplattformen oder intelligente Gebäudetechnik – bieten zusätzliche Potenziale zur Effizienzsteigerung und zur Erhöhung der Attraktivität von Wohnimmobilien. Ergänzend

ergeben sich Chancen aus Kooperationen mit öffentlichen und privaten Akteuren, insbesondere im sozialen Wohnungsbau und in der integrierten Quartiersentwicklung.

In Berlin sind diese Chancen in besonderem Maße ausgeprägt. Die anhaltend hohe Wohnraumnachfrage, die wirtschaftliche Dynamik der Stadt sowie eine kontinuierliche Zuwanderung sorgen für stabile Rahmenbedingungen. Förderprogramme des Landes Berlin unterstützen sowohl Neubau- als auch Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus eröffnen die Entwicklung neuer Stadtquartiere sowie Investitionen in Bestands- und Randlagen zusätzliche Wachstumspotenziale für Wohnungsunternehmen. In der Elisabeth-Aue in Blankenfelde-Pankow entsteht beispielsweise ein neues, nachhaltiges Stadtquartier mit über 5.000 Wohnungen sowie sozialer und infrastruktureller Ergänzung, das von der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, einer gemeinsamen Tochter der GESOBAU und HOWOGE, verantwortet wird.

Durch verlässliche Förderkulissen und einen klaren wohnungspolitischen Auftrag wird es der GESOBAU ermöglicht, die Wachstumsstrategie auch unter herausfordernden Rahmenbedingungen – insbesondere bei Bau- und Finanzierungskosten – fortzuführen. Die konsequente Ausrichtung auf bezahlbaren Wohnraum, Mieterschutz und sozial ausgewogene Quartiersentwicklung stärkt das Vertrauen der Mieter*innen und erhöht die Attraktivität des Wohnungsangebots. Ergänzend tragen der Ausbau kundenorientierter Dienstleistungen, wie z. B. neue Mobilitätsangebote oder Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, zur erfolgreichen Marktpositionierung bei.

Mit dem Konzept GESOWORX verbindet die GESOBAU Wohnen und Arbeiten in den Quartieren und erschließt damit zusätzliche Nutzungspotenziale. Durch wohnungsnaher Co-working-Angebote entstehen flexibel nutzbare Arbeitsplätze mit moderner Ausstattung, die sowohl Mieter*innen als auch dem Umfeld offenstehen. Ein weiterer Standort befindet sich im Bau und soll im Herbst 2026 fertiggestellt werden.

Mit gezielten Projekten für junges Wohnen erweitert die GESOBAU ihr Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Auszubildende und Studierende. In Alt-Wittenau und Berlin-Tegel entstehen mit Grundsteinlegung im Jahr 2025 neue Wohnungen, die hohe energetische Standards erfüllen und auf gemeinschaftliches Wohnen sowie quartiersbezogene Nahversorgung ausgerichtet sind. Damit verbindet die GESOBAU soziale Zielgruppenorientierung mit nachhaltigem Neubau und stärkt langfristig die Attraktivität ihrer Bestände.

Nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen im Einklang mit klimapolitischen Zielsetzungen bieten darüber hinaus langfristige wirtschaftliche und ökologische Vorteile.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2025 setzte die GESOBAU ihre nachhaltige Wachstumsstrategie konsequent fort: Durch den Erwerb bzw. die Fertigstellung von 431 Wohnungen wurde das Portfolio gezielt erweitert und dazu beigetragen, dass der Berliner Wohnungsmarkt langfristig entlastet wird.

Neben dem Neubau bilden Instandhaltung und Modernisierung des Bestands einen strategischen Schwerpunkt. Ziel ist es, die Wohnqualität für die Mieter*innen zu erhalten, die Werthaltigkeit der Immobilien zu sichern und die klimapolitischen Anforderungen umzusetzen. Innovative Sanierungs- und Modernisierungskonzepte sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung und CO₂-Reduktion tragen dazu bei, den Bestand zukunftsfähig und ökologisch nachhaltig zu gestalten.

Ein weiteres strategisches Ziel ist die Förderung lebendiger und sozial durchmischter Quartiere. Partizipative Formate, die Einbindung der Mieterbeiräte sowie begleitende Quartiersprojekte ermöglichen die gemeinsame Entwicklung zukunftsweisender Konzepte. Diese partizipativen Ansätze stärken zudem den sozialen Zusammenhalt, fördern stabile Quartiersstrukturen und tragen zu einer positiven Stadtteilentwicklung bei.

Die berlinwohnen Hausmeister und die berlinwohnen Messdienste sichern eine qualitativ hochwertige Betreuung der Bestände und Quartiere und ermöglichen zugleich eine effiziente und nachhaltige Wertschöpfung. Eine Ausweitung dieser zentralen Serviceleistungen bietet darüber hinaus weitere Synergiepotenziale.

Die kontinuierliche Qualifizierung der Mitarbeitenden bleibt ein zentraler Erfolgsfaktor. Durch klassische Weiterbildungsangebote und digitale Lernformate wird Fachwissen gesichert, die Anpassung an veränderte Arbeitswelten

unterstützt und die Wettbewerbsfähigkeit der GESOBAU gestärkt. Regelmäßige Mitarbeitergespräche, Befragungen und flexible Arbeitszeitmodelle fördern Transparenz, Vertrauen und Motivation.

Darüber hinaus bietet die fortschreitende Digitalisierung von Prozessen die Chance, Effizienzpotenziale zu erschließen, Transparenz zu erhöhen und neue wirtschaftliche Handlungsspielräume zu eröffnen. In Verbindung mit einer klaren Organisationsstruktur und einem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen stärkt dies eine nachhaltige und wertorientierte Unternehmensführung.

Finanzielle Chancen

Die Finanzierung von Neubauten, Bestandsankäufen sowie von Modernisierungsmaßnahmen ist wesentlich von den Bedingungen am Kapitalmarkt abhängig. Nach den Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) in den Jahren 2022 und 2023 haben sich die Finanzierungsbedingungen im Jahr 2024 bis Mitte

des Jahres 2025 durch sukzessive Zinssenkungen wieder leicht verbessert. Bei den langfristigen Zinsen war zuletzt ein Anstieg zu verzeichnen und hier liegt das Zinsniveau deutlich über dem Niveau vor dem Ukrainekrieg.

Zur Steuerung kurzfristiger Liquiditätsspitzen stehen dem Konzern bestehende Rahmenverträge zur Verfügung. Im Rahmen anstehender Prolongationen werden unter Nutzung vorhandener Beleihungsreserven Investitionskredite aufgenommen und bei Bedarf valutiert.

Durch eine kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur unter Einhaltung der maßgeblichen Rating-Kennziffern und auf Basis einer konservativen Finanzpolitik wird angestrebt, die Finanzierungskosten weiter zu stabilisieren. Dies kann sich positiv auf den Verschuldungsgrad sowie auf die zukünftigen

Finanzierungsmöglichkeiten des Konzerns auswirken und unterstützt die Umsetzung der strategischen Investitionsvorhaben in Neubau, Bestandserweiterung und Modernisierung.

Compliance-Management-System

Ein verantwortungsvolles und rechtmäßiges Handeln ist wesentliche Voraussetzung, um wirtschaftlichen Erfolg mit ökologischer Verantwortung und sozialer Ausgewogenheit in Einklang zu bringen. Das Compliance-Management-System der GESOBAU ist fest im operativen Geschäft und in der Unternehmenskultur verankert und gewährleistet die Einhaltung aller einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, internen Richtlinien sowie ethischen Standards. Die für die GESOBAU-Gesellschaften definierten Grundwerte bilden dabei die Grundlage für den Umgang mit Mieter*innen, Geschäftspartnern, dem Anteilseigner, der Öffentlichkeit sowie innerhalb der Belegschaft.

Zur Risikoprävention setzt die GESOBAU auf ein umfassendes Maßnahmenbündel aus organisatorischen, technischen und prozessualen Vorkehrungen, die laufend an veränderte rechtliche und tatsächliche Rahmenbedingungen angepasst werden. Die Wirksamkeit des Compliance-Management-Systems wird regelmäßig überprüft und fortentwickelt. Die geltenden Compliance-Regelungen schaffen einen einheitlichen Orientierungsrahmen für alle Mitarbeitenden sowie für Vorstand und Aufsichtsrat.

Die Angemessenheit und Wirksamkeit des Compliance-Management-Systems der GESOBAU AG wird regelmäßig durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG) überprüft. Entsprechend den Zertifizierungsrichtlinien erfolgt alle drei Jahre ein externes Wiederholungsaudit.

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 2025 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 2025 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 2025 hinaus wurden im Berichtsjahr keine weiteren Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des Landes Berlin und der mit ihm verbundenen Unternehmen getroffen noch unterlassen.“

3. Prognose und Weiterentwicklung der erfolgreichen Strategie

3.1. PROGNOSEBERICHT

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bleibt auch im Jahr 2026 von strukturellen Herausforderungen und erhöhten Unsicherheiten geprägt. Nach einer Phase schwacher wirtschaftlicher Entwicklung zeigte sich zum Jahresende 2025 eine leichte konjunkturelle Stabilisierung. Für das Jahr 2026 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute eine moderate Erholung der deutschen Wirtschaft mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts zwischen rund 0,8% und 1,2%. Die Impulse gehen dabei überwiegend von der Binnenkonjunktur aus, insbesondere durch steigende staatliche Investitionen und einen sich allmählich erholenden privaten Konsum. Der Außenhandel dürfte aufgrund geopolitischer Risiken, globaler Handelshemmnisse und einer schwachen Auslandsnachfrage weiterhin nur begrenzte Wachstumsbeiträge leisten.

Für das Jahr 2026 wird eine Inflationsrate von rund 2,0% prognostiziert und damit eine Preisentwicklung nahe dem Zielwert der Europäischen Zentralbank. Der Inflationsdruck dürfte weiterhin vor allem von Dienstleistungen und Lohnentwicklungen ausgehen, während von Energie- und Warenpreisen nur noch begrenzte Impulse erwartet werden.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich bislang vergleichsweise robust, allerdings mit zunehmenden Anzeichen einer Abschwächung. Die Zahl der Erwerbstätigen stagnierte, während die Arbeitslosigkeit leicht zunahm. Für 2026 wird von einer weiterhin verhaltenen Entwicklung ausgegangen, da der Arbeitsmarkt zeitverzögert auf konjunkturelle Impulse reagiert. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen ist im Jahresverlauf 2025 bereits angestiegen und dürfte 2026 weiterhin auf einem erhöhten Niveau liegen.

Insgesamt ist das wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2026 von einer erkennbaren, aber fragilen konjunkturellen Erholung geprägt. Diese kann die strukturellen Herausforderungen der deutschen Wirtschaft nicht vollständig kompensieren. Die weitere Entwicklung hängt maßgeblich von der Stabilität der wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen, der konsequenten Umsetzung öffentlicher Investitionsprogramme sowie vom Umgang mit dem strukturellen Wandel und den geopolitischen Risiken ab.

Für die Wohnungswirtschaft bleiben die Rahmenbedingungen trotz der erwarteten gesamtwirtschaftlichen Belebung anspruchsvoll. Hohe Bau-, Material- und Finanzierungskosten sowie langwierige Genehmigungsprozesse und Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft erschweren insbesondere im Neubau eine zügige Angebotsausweitung. In Berlin bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum unverändert hoch. Bevölkerungswachstum, veränderte Haushaltsstrukturen und ein insgesamt zu geringes Neubauvolumen verstärken den

strukturellen Nachfrageüberhang. Vor diesem Hintergrund kommt den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften eine zentrale Rolle bei der Stabilisierung des Wohnungsmarktes und der Sicherung bezahlbaren Wohnraums zu. Öffentliche Investitionen sowie verlässliche wohnungs- und klimapolitische Rahmenbedingungen bleiben hierfür entscheidend.

Die gesamt- und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen wirken sich unmittelbar auf den Geschäftsverlauf der GESOBAU aus. Der Vorstand beobachtet die Markt- und Konjunkturlage kontinuierlich, analysiert die Auswirkungen auf das Unternehmen und ergreift bei Bedarf gezielte Maßnahmen. Dabei stützt sich die GESOBAU auf ihre etablierte Marktpräsenz und langjährige Erfahrung in der Wohnraumversorgung sowie in der Sanierung und Modernisierung von Bestandsimmobilien, um den Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu begegnen.

Für die kommenden Jahre plant die GESOBAU, ihre Investitionen in Neubauprojekte sowie in die energetische Sanierung konsequent fortzusetzen, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, lebenswerte Quartiere in Berlin zu gestalten und einen nachhaltigen Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten.

Auf Basis des Wirtschaftsplans für 2026 wird ein Konzernjahresergebnis von 9,3 Mio. € und ein EBITDA von 137,1 Mio. € erwartet. Die Umsatzerlöse werden in Höhe von 428,9 Mio. € prognostiziert. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen liegt planerisch, insbesondere durch BGB-Mieterhöhungen im Bestand sowie durch Neubau- und Ankaufsergänzungen, bei 7,45 €/m². Die Leerstandsquote und die damit verbundenen Erlösschmälerungen 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 2026 bei steigenden Umsätzen (auf 404,0 Mio. €) von einem Bilanzgewinn in Höhe von 9,7 Mio. € aus. Das EBITDA wird mit 132,3 Mio. € geplant.

Die strategische Kernaufgabe der GESOBAU – der Neubau bezahlbarer Wohnungen in Berlin – erhält weiterhin hohe Priorität. In den kommenden fünf Jahren sollen rund 1,2 Mrd. € in Neubauprojekte investiert werden, um die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu sichern. Neubauvorhaben werden sowohl auf neuen Flächen als auch auf bereits vorhandenen Grundstücken umgesetzt, orientiert an unserer Wachstumsstrategie und den Wachstumszielen des Landes Berlin.

Parallel verfolgt die GESOBAU ihre Klimastrategie im Rahmen des Berliner Klimapakts 2025–2030, indem sie gezielt in Modernisierungs- und energetische Sanierungsmaßnahmen investiert, um den Wohnungsbestand langfristig klimaneutral zu gestalten. Für diese Maßnahmen stehen in den nächsten fünf Jahren rund 309,4 Mio. € zur Verfügung.

3.2. WEITERENTWICKLUNG DER ERFOLGREICHEN STRATEGIE

Die GESOBAU AG verfolgt weiterhin konsequent ihre strategischen Ziele: die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Berlin und die Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestands. Angesichts der zunehmenden Auswirkungen des Klimawandels und der energieintensiven Natur des Gebäudesektors bleibt die Klimaneutralität eine zentrale Herausforderung.

Im Rahmen des Klimapakts Berlin hat die GESOBAU ihre Klimastrategie weiterentwickelt. Schwerpunkt ist die energetische Optimierung der Gebäudehülle – Fassade, Fenster und Dächer – sowie gezielte Modernisierungsmaßnahmen zur Reduzierung von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen. Ziel ist es, bis 2045 alle gebäudetechnischen Voraussetzungen zur Erreichung der Klimaneutralität zu schaffen. Um die Mieter*innen aktiv einzubinden, werden Informationsangebote wie das Magazin *Hallo Nachbar* sowie verschiedene Energie- und Klimaschutzinitiativen genutzt. Für diese modularen, kreativen und praxisnahen Mitmach- und Bildungsaktionen zur Nachhaltigkeit wurde die GESOBAU

im Jahr 2025 mit dem *Zero-Waste-Award* ausgezeichnet.

Parallel treibt die GESOBAU ihre Neubauaktivitäten mit hoher Priorität voran, um den steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Berlin zu decken. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Neubaumaßnahmen mit Mietpreisbegrenzungen, die insbesondere Haushalten mit mittleren und niedrigen Einkommen zugutekommen. Ökologisch vorteilhafte Maßnahmen wie Nachverdichtungen und Dachaufstockungen ermöglichen die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ohne weiteren Flächenverbrauch oder Bodenversiegelung. Mit Blick auf soziale Vielfalt und lebenswerte Quartiere werden zudem die Mieterbeiräte gestärkt, die die Interessen der Nachbarschaften vertreten.

Ein weiterer strategischer Schwerpunkt liegt auf der Digitalisierung von Bau- und Verwaltungsprozessen. Durch den Einsatz digitaler Lösungen werden Effizienzpotenziale gehoben, Prozesse transparenter gestaltet und der Service für Mieter*innen kontinuierlich verbessert.

Die GESOBAU verankert Nachhaltigkeit systematisch in ihrer Unternehmensstrategie. Dies umfasst die klimafreundliche Gestaltung von Neubau- und Modernisierungsprojekten, die Förderung sozialer Verantwortung in den Quartieren sowie eine transparente und verantwortungsbewusste Unternehmensführung. Die Mitarbeitenden werden aktiv einbezogen: durch gezielte Qualifizierungsmaßnahmen, die Förderung einer offenen und vielfältigen Unternehmenskultur sowie gesundheits- und sicherheitsorientierte Arbeitsbedingungen.

Der nachhaltige Erfolg dieser Maßnahmen zeigt sich u. a. in der erneuten Auszeichnung der GESOBAU beim Wettbewerb *Beste Arbeitgeber Berlin-Brandenburg 2025* von Great Place To Work®: Das Unternehmen wurde bereits zum siebten Mal für seine Arbeitsplatzqualität und Arbeitgeberattraktivität als einer der besten Arbeitgeber der Region geehrt.

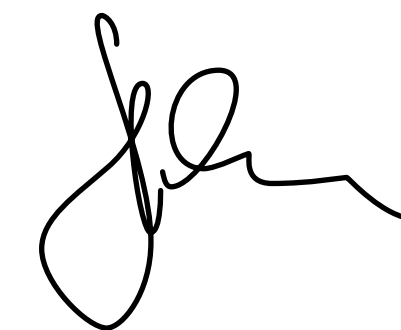
Darüber hinaus engagieren sich die Mitarbeitenden der GESOBAU für soziale Projekte in den Berliner Quartieren. Im Jahr 2024 wurden im Rahmen des sozialen Unternehmensziels ins-

gesamt 1.730 Stunden ehrenamtliche Arbeit geleistet, in 2025 wurde das Engagement auf über 2.100 Stunden ausgeweitet. Jede geleistete Stunde wird zudem durch Spenden an die GESOBAU-Stiftung unterstützt und verdeutlicht die soziale Verantwortung des Unternehmens in den Beständen und Quartieren.

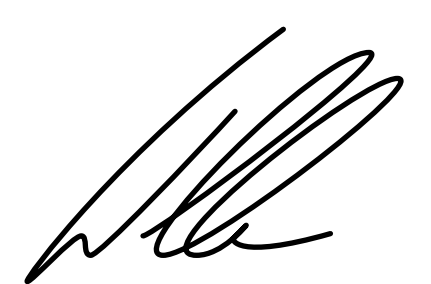
Auf diese Weise wird wirtschaftliche Stabilität mit ökologischer Zukunftsfähigkeit und gesellschaftlichem Mehrwert verbunden.

Der Vorstand bewertet den Fortgang des Geschäftsverlaufs als nachhaltig stabil. Ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen, hoher Service für Mieter*innen und Partner, engagierte und qualifizierte Mitarbeitende sowie stabile Einnahmen bilden die Grundlage für den langfristigen Erfolg der Gesellschaft.

Berlin, 19. Februar 2026



Lars Holborn



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: 08. November 2025) 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.

2.2 GESCHÄFTSLEITUNG – BESTELLUNG NR. 30 LANGFRISTIGE NACHFOLGEPLANUNG

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

2.4 GESCHÄFTSLEITUNG – VERGÜTUNG NR. 46 VORLAGE ENTWURF DER ZIELVEREINBARUNG FÜR DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Die Einreichung der Zielvereinbarung bei der Senatsverwaltung für Finanzen erfolgte aufgrund eines Krankenhausaufenthaltes eine Woche vor Versand an den Aufsichtsrat. Trotz der verspäteten Vorlage wurden die Zielvereinbarungen der Geschäftsleitung vorab mit SenFin abgestimmt.

2.4 GESCHÄFTSLEITUNG – VERGÜTUNG NR. 48 ABSCHLUSS EINER D&O-VERSICHERUNG FÜR DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Die Geschäftstätigkeit der GESOBAU AG unterliegt als großes Wohnungsbauunternehmen mit einem Bestand von mehr als 48.700 Wohneinheiten und bei einem umfassenden Investitionsprogramm zur Ausweitung des Wohnungsbestands erheblichen unternehmerischen und/oder betrieblichen Risiken. Für Sorgfaltspflichtverletzungen ohne Vorsatz bzw. wissentlicher Pflichtverletzung im Innen- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz.

3.3 AUFSICHTSRAT – BESTELLUNG NR. 62 ORGANFUNKTIONEN ODER BERATUNGS-AUFGABEN 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.

3.6 AUFSICHTSRAT – VERGÜTUNG NR. 73 ANGEMESSENHEITSBEURTEILUNG FÜR DIE VERGÜTUNG

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates entspricht dem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 12. Juni 2025.

3.6 AUFSICHTSRAT – VERGÜTUNG NR. 74 ABSCHLUSS EINER D&O-VERSICHERUNG FÜR DEN AUFSICHTSRAT

Die Geschäftstätigkeit der GESOBAU AG unterliegt als großem Wohnungsbauunternehmen mit einem Bestand von mehr als 48.700 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.

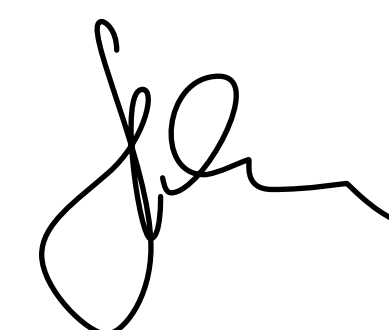
3.6 AUFSICHTSRAT – VERGÜTUNG NR. 75 HÖHE DES SELBSTBEHALTS BEI DER D&O-VERSICHERUNG FÜR DEN AUFSICHTSRAT

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der bestehenden und vor Kodexänderung abgeschlossenen Directors & Officers-Versicherung (D&O-Versicherung) kein Selbstbehalt vereinbart. Ein Neuabschluss des Versicherungsvertrags ist aufgrund der fortgeltenden satzungsmäßigen Regelung bislang nicht erfolgt. Ein Selbstbehalt für Mitglieder des Aufsichtsrats in Höhe von mindestens 10 Prozent des Schadens, aber nur bis zur Höhe von 25 % der jährlichen Vergütung des Aufsichtsrats, ist aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats unangemessen.

7.2 ABSCHLUSSPRÜFUNG – ZUSAMMENARBEIT MIT DEM ABSCHLUSSPRÜFER NR. 99 TEILNAHME DER GESCHÄFTSLEITUNG AN DER VORSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES DURCH DEN WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der Ausschluss des Vorstands bei den Sitzungen des Aufsichtsrates, bei denen der Abschlussprüfer als Sachverständiger zugezogen wurde, kann gemäß § 109 Abs. 1 Satz 3 AktG aufgehoben werden, sofern der Aufsichtsrat bzw. die Mitglieder des Finanz- und Grundstücksausschusses die Teilnahme des Vorstands an den jeweiligen Sitzungen als erforderlich erachten und dafür einen entsprechenden Beschluss fassen. Bei der GESOBAU AG werden regelmäßig in der März-Sitzung des Finanz- und Grundstücksausschusses sowie des Aufsichtsrats der Jahresabschluss unter Hinzuziehung der Wirtschaftsprüfer als Sachverständige behandelt. Zu Beginn der jeweiligen Sitzung wird regelmäßig über die Teilnahme des Vorstands an diesen Sitzungen beraten. Der Aufsichtsrat hat der Teilnahme der Geschäftsleitung an diesen Sitzungen zugestimmt.

19. Februar 2026



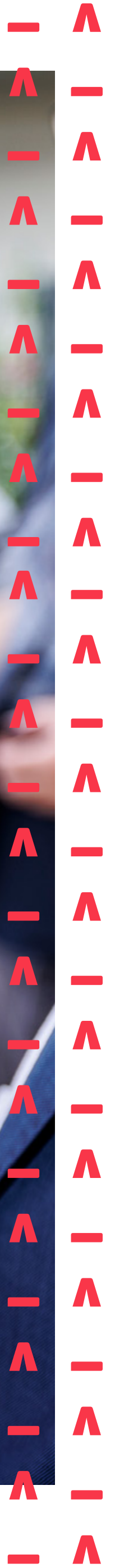
Lars Holborn



Christian Wilkens

Konzern- abschluss

Konzernbilanz	67
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	69
Konzern-Anlagenspiegel	71
Konzerneigenkapitalspiegel	72
Konzernanhang des Jahresabschlusses	73



KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE IN T€	ANHANG	31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		695	15
2. Geschäfts- oder Firmenwert	(1)	-	412
		695	427
II. Sachanlagen	(2)		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		2.816.804	2.748.219
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		50.815	50.034
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		101.887	82.886
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		605	605
5. Bauten auf fremden Grundstücken		54.059	55.670
6. Technische Anlagen und Maschinen		11.227	10.342
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.754	1.790
8. Anlagen im Bau		115.562	129.187
9. Bauvorbereitungskosten		6.380	5.806
10. Geleistete Anzahlungen		123.959	122.432
		3.283.051	3.206.972
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	(3)	4.024	4.040
		4.024	4.040

AKTIVSEITE IN T€	ANHANG	31.12.2025	31.12.2024
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten		8.760	8.756
2. Bauvorbereitungskosten UV	(4)	939	79
3. Unfertige Leistungen	(5)	110.890	114.746
4. Andere Vorräte		1.160	1.301
		121.748	124.883
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	(6)	1.825	1.464
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		-	20
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(7)	1.064	957
4. Sonstige Vermögensgegenstände	(8)	1.885	2.765
		4.774	5.206
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		40.536	38.478
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(9)	181	193
		3.455.010	3.380.198

PASSIVSEITE IN T€	ANHANG	31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	(9)	78.265	78.265
II. Kapitalrücklage	(10)	172.904	162.948
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		46.109	46.109
2. Andere Gewinnrücklagen		438.811	401.564
3. Konzernrücklagen		25.384	24.824
		510.304	472.497
IV. Konzernbilanzgewinn		18.236	15.553
V. Nicht beherrschende Anteile		2.831	2.625
		782.540	731.889
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	(11)	13.271	13.624
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(12)	2.023	2.127
2. Steuerrückstellungen		1.966	999
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	(13)	23.387	24.764
4. Sonstige Rückstellungen	(14)	29.833	27.827
		57.209	55.716

PASSIVSEITE IN T€	ANHANG	31.12.2025	31.12.2024
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(15)	2.371.610	2.361.977
2. Erhaltene Anzahlungen		137.897	131.707
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		9.073	9.415
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16.872	18.791
5. Sonstige Verbindlichkeiten		2.572	1.561
davon aus Steuern: T€ 417 (Vorjahr T€ 404)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: T€ 0 (Vorjahr T€ 0)			
		2.538.027	2.523.450
E. Rechnungsabgrenzungsposten		60.569	51.135
F. Passive latente Steuern	(16)	3.394	4.384
		3.455.010	3.380.198

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

IN T€	ANHANG	2025	2024
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	(19)	408.434	377.368
b) aus Betreuungstätigkeit		655	600
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		4.766	4.089
		413.855	382.056
2. Erhöhung/Minderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	(20)	-2.997	3.787
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		55	66
4. Sonstige betriebliche Erträge	(21)	12.547	22.842
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	(22)	198.213	197.050
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		860	79
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		303	243
		199.375	197.372
6. Personalaufwand	(23)		
a) Löhne und Gehälter		31.919	30.010
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 1.693.292,54 € (Vorjahr: T€ 1.458)		7.840	7.009
		39.759	37.019
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(24)	81.596	77.398
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(25)	20.089	20.478

IN T€	ANHANG	2025	2024
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		61	66
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsungen: 1.240,70 € (Vorjahr: T€ 3)		1.127	1.258
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: 2.908 € (Vorjahr : T€ 3)		41.224	35.818
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag			
a) Körperschaftsteuer		1.419	1.313
b) Gewerbesteuer		1.477	1.902
c) Latente Steuern		-990	-51
		1.905	3.164
14. Ergebnis nach Steuern		40.701	38.826
15. Sonstige Steuern		0	0
16. Konzernjahresüberschuss		40.701	38.825
17. Anteil nicht beherrschender Anteile am Konzernergebnis	(26)	211	185
18. Gewinnvortrag	(27)	15.553	9.308
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in andere Gewinnrücklagen	(28)	37.247	32.314
b) in Konzernrücklagen		560	81
20. Konzernbilanzgewinn		18.236	15.553

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

IN T€	2025	2024
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis (Konzernjahresüberschuss einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	40.701	38.825
Nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	23.345	21.816
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	80.185	67.044
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	526	-6.354
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2.013	-3.822
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.578	-1.097
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.597	-1.492
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	253	910
Zinsaufwendungen/Zinserträge	40.036	34.494
Ertragssteueraufwand/-ertrag	1.905	3.164
Ertragssteuerzahlungen	-938	-4.357
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	191.173	149.132
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-719	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	247	1.523
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-146.358	-229.603

IN T€	2025	2024
Auszahlungen für nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	-23.345	-21.816
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	77	77
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-61	-66
Erhaltene Zinsen	1.189	1.324
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	6.000	16.500
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-12.000	-11.000
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-174.970	-243.062
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitengesellschafter	-5	-11
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	93.422	196.795
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-72.342	-61.434
Tilgungszuschüsse	0	0
Gezahlte Zinsen	-41.221	-35.814
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-20.145	99.535
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-3.942	5.606
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	32.478	26.872
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	28.536	32.478

KONZERN-ANLAGENSPIEGEL

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

IN T€	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERT		
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Kumuliert	31.12.2025	01.01.2025
											31.12.2025		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.475	709	0	0	4.184	3.460	29	0	0	0	3.489	695	15
Geschäfts- oder Firmenwert	6.588	10	0	0	6.598	6.176	423	0	0	0	6.598	0	412
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.063	719	0	0	10.783	9.636	451	0	0	0	10.087	695	3.162
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.790.559	20.409	-806	118.229	3.928.391	1.042.340	70.383	-324	-1.410	599	1.111.587	2.816.804	2.748.219
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.877	567	-89	1.365	59.720	7.842	1.662	0	0	-599	8.905	50.815	50.034
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	85.414	12.241	0	6.759	104.415	2.528	0	0	0	0	2.528	101.887	82.886
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	999	0	0	0	999	394	0	0	0	0	394	605	605
Gebäude auf fremdem Grund und Boden	78.785	58	0	0	78.843	23.115	1.670	0	0	0	24.785	54.059	55.670
Technische Anlagen und Maschinen	23.282	3.083	-1.438	0	24.926	12.940	2.195	-1.436	0	0	13.699	11.227	10.342
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.669	257	-169	260	5.018	2.879	553	-167	0	0	3.264	1.754	1.790
Anlagen im Bau	129.187	53.620	-4.683	-62.562	115.562	0	4.683	-4.683	0	0	0	115.562	129.187
Bauvorbereitungskosten	5.806	3.338	0	-2.764	6.380	0	0	0	0	0	0	6.380	5.806
Geleistete Anzahlungen	122.432	62.815	0	-61.288	123.959	0	0	0	0	0	0	123.959	122.432
Summe Sachanlagen	4.299.010	156.388	-7.184	0	4.448.214	1.092.039	81.145	-6.610	-1.410	0	1.165.163	3.283.051	3.206.972
Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	7.387	61	-77	0	7.371	3.347	0	0	0	0	3.347	4.024	4.040
Summe Finanzanlagen	7.387	61	-77	0	7.371	3.347	0	0	0	0	3.347	4.024	4.040
Anlagevermögen	4.316.461	157.168	-7.262	0	4.466.367	1.105.021	81.596	-6.610	-1.410	0	1.178.597	3.287.770	3.211.439

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

IN T€	EIGENKAPITAL DES MUTTERUNTERNEHMENS										NICHT BEHERR- SCHENDE ANTEILE	KONZERN- EIGENKAPITAL	
	GEZEICHNETES KAPITAL			RÜCKLAGEN									
	Stückaktien	Anteile	SUMME	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN				Gewinn- vortrag	Konzernbilanzgewinn, der dem Mutterunter- nehmen zuzurechnen ist			SUMME
				nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Konzern- rücklage	SUMME					
Stand am 01.01.2024	78.265	0	78.265	162.998	46.109	369.250	24.743	603.100	9.308	-	690.673	2.450	693.123
Kapitalerhöhung	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalherabsetzung	-	0	-	-49	-	-	-	-49	-	-	-49	-	-49
Einstellung in Rücklagen	-	0	-	-	-	32.314	81	32.394	-9.308	-3.837	19.250	-	19.250
Entnahme aus Rücklagen	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-11	-11
Konzernjahresüberschuss	-	0	-	-	-	-	-	-	-	19.390	19.390	185	19.575
Stand am 31.12.2024	78.265	0	78.265	162.948	46.109	401.564	24.824	635.445	-	15.553	729.264	2.625	731.889
Stand am 01.01.2025	78.265	0	78.265	162.948	46.109	401.564	24.824	635.445	15.553	-	729.264	2.625	731.889
Kapitalerhöhung	-	0	-	10.030	-	-	-	10.030	-	-	10.030	-	10.030
Kapitalherabsetzung	-	0	-	-74	-	-	-	-74	-	-	-74	-	-74
Einstellung in Rücklagen	-	0	-	-	-	37.247	560	37.807	-15.553	-4.354	17.900	-	17.900
Entnahme aus Rücklagen	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-5
Konzernjahresüberschuss	-	0	-	-	-	-	-	-	-	22.590	22.590	211	22.801
Stand am 31.12.2025	78.265	0	78.265	172.904	46.109	438.811	25.384	683.208	-	18.236	779.709	2.831	782.540

KONZERNANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES

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 2025 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter freiwilliger Berücksichtigung der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der jeweils aktuellen Fassung und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt. Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden die vorausgezahlten Mieten und Pachten sowie sonstige Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen ausgewiesen.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Konsolidierungskreis

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

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

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

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

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

	ANTEIL AM KAPITAL
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Entwicklungsgesellschaft)	50,00 %

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

	ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NACH KONSOLIDIERUNG
Langfristiges Vermögen	9.699
Kurzfristiges Vermögen	1.344
davon Finanzmittelfonds	1.336
Kurzfristige Schulden	291
Langfristige Schulden	1.000
Erträge	876
Zinserträge	5
Zinsaufwendungen	-13
Aufwendungen inkl. Personalaufwand	-1.174

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 für den überwiegenden Teil der zu konsolidierenden Gesellschaften zum 01. Januar 2017. Zum 01. Mai 2020 erfolgte die Erstkonsolidierung der IDUNA.

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung (13,3 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

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, der sich im Zuge der Kapitalkonsolidierung nach § 301 HGB ergeben hat. Dieser wurde über einen Zeitraum von fünf Jahren linear bis zum Bilanzierungstichtag vollständig abgeschrieben.

Sachanlagen

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

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.

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.

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 berichtet.

Unfertige Leistungen

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

Andere Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen. Bei Unverzinslichkeit und einer Laufzeit von über einem Jahr werden Forderungen zum Barwert angesetzt. Forderungen gegen ehemalige Mieter werden vollstän-

dig wertberichtigt, wenn der Rückstand eine Monatsmiete übersteigt. Vollständige Wertberichtigungen von Forderungen gegen aktuelle Mieter erfolgen, sofern der Rückstand drei Monatsmieten übersteigt.

Flüssige Mittel

Die Guthaben bei Kreditinstituten 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 gewichtete Körperschaftsteuerbelastung von 11,091 % 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 25,539 % 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 712,1 Mio. € und die gewerbsteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von 510,6 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€	31.12.2025	31.12.2024
Latente Steueransprüche auf Differenzen bilanzieller Wertansätze für:		
Grundstücke mit Wohnbauten	151.000	181.713
Sonstiges Sachanlagevermögen	18.346	19.807
Finanzanlagen	79	0
Rückstellungen	6.567	9.812
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	152.942	192.656
SUMME LATENTER STEUERANSPRÜCHE NETTO	328.933	403.987

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 11,761 % (GESOBAU Wohnen) bzw. 28,417 % (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 beschrieben.

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 2025 ein Unterschiedsbetrag der Rückstellung für Pensionen in Höhe von -12 T€. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen die ausschüttungsgesperrten Beträge.

Die Pensionsrückstellungen werden gemäß § 249 Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs. 1 HGB nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren (projected-unit-credit-method) ermittelt. Im Rahmen der Berechnung werden nachfolgende Parameter verwendet:

IN %	31.12.2025	31.12.2024
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 7 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	2,06	1,96
Abzinsungsfaktor zum Ende des Jahres; Ø der letzten 10 Jahre (bei einer Laufzeit von 15 Jahren)	2,22	1,90
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“ bzw. „Klimafreundlicher Neubau (im Niedrigpreissegment)“ sowie der Wohnungsbauförderung des Landes Berlin wurden bzw. werden zinsverbil-

ligte 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 des Landes Berlin gewährten Tilgungszuschüsse werden ebenfalls als Aufwandszuschuss behandelt. Dieser wird als passiver Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und über die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung ertragswirksam aufgelöst.

IX. Sonstiges

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommt folgender Bilanzierungsgrundsatz zur Anwendung: Sicherheitsbeziehungen 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 wurde und zum Bilanzstichtag vollständig abgeschrieben ist.
2. Im Jahr 2025 betragen die Zugänge im **Sachanlagevermögen** 156,4 Mio. € (Vorjahr: 229,6 Mio. €). Davon betreffen 46,3 Mio. € (Vorjahr: 56,2 Mio. €) eigene Neubaumaßnahmen, 11,4 Mio. € (Vorjahr: 100,1 Mio. €) Bestandsankäufe, 60,6 Mio. € (Vorjahr: 44,0 Mio. €) den Ankauf projektierte Neubauvorhaben, 22,5 Mio. € (Vorjahr: 27,0 Mio. €) umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Immobilienbestand der Gesellschaft, 10,0 Mio. € Einbringungen des Landes Berlin sowie 5,6 Mio. € sonstige Investitionen in den Bestand.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 298 Abs.1 HGB in Verbindung mit § 253 Abs.3 Satz3 HGB in Höhe von 9,2 Mio. € vorgenommen (Vorjahr: 9,0 Mio. €). Es erfolgten Zuschreibungen entsprechend § 253 Abs.5 HGB in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 10,4 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 **Bauvorbereitungskosten des Umlaufvermögens** werden die Herstellungskosten zur Grundstücksentwicklung der Entwicklungsgesellschaft quotal ausgewiesen.
5. Die **unfertigen Leistungen** in Höhe von 110,9 Mio. € (Vorjahr: 114,7 Mio. €) betreffen nicht abgerechnete Betriebskosten. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten in Höhe von 137,2 Mio. € (Vorjahr: 131,5 Mio. €) gegenüber.
6. Zum 31. Dezember 2025 bestehen **Forderungen aus Vermietung** aus ausstehenden Mieten und aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 in Höhe von 1,8 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €). Davon haben 29,3 T€ (Vorjahr: 32,4 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Forderungen aus Vermietung sind zu 49,9% (Vorjahr: 52,5%) wertberichtigt.
7. Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf 1,1 Mio. € (Vorjahr: 1,0 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 Rückauffassungsvormerkungen 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.
12. Die Entwicklung des **Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung** ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen (Angaben in T€).

ZUGANGSJAHR	NUTZUNGSDAUER	BETRAG	ERFOLGSWIRKSAME	KUMULIERTE	ERFOLGSWIRKSAME
			VEREINNAHMUNG	ERFOLGSWIRKSAME	SALDO
	Jahre	31.12.2024	2025	31.12.2025	31.12.2025
2017	39,6	13.624	353	3.804	13.271

Die aufgrund der unterschiedlichen Zeitpunkte der Entstehung des Mutter-Tochter-Verhältnisses (§ 290 Abs. 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 2025 in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €) in Anspruch genommen und valuiert zum 31. Dezember 2025 mit 23,4 Mio. €.

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

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

	2025	2024
Ausstehende Rechnungslegung	9.013	9.753
Unterlassene Instandhaltungen	8.825	6.364
Sonstige Personalrückstellungen	5.582	4.950
Risiken aus der Abrechnung von Beständen mit offenen Vermögensfragen	3.491	3.427
Übrige	1.853	1.768
Drohende Verluste aus der Bewirtschaftungstätigkeit	979	1.474
Risiken aus Grundstücksgeschäften	91	91
GESAMT	29.833	27.827

Die gesamten Rückstellungen betragen 57,2 Mio. €, davon haben 0,9 Mio. € eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

- 16. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betragen zum 31. Dezember 2025 insgesamt 2.371,6 Mio. € (Vorjahr: 2.362,0 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 0,05 % und 4,08 % (durchschnittlich 1,64 %).

Das Zinsrisiko in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist teilweise durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Das Volumen der abgesicherten Darlehen beträgt 307,1 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.

- 17. Im Rahmen des Verkaufs der Blockheizkraftwerke im Geschäftsjahr 2025 wurde von der GESOBAU eine vertragliche Verpflichtung eingegangen, in den Jahren 2030 und 2034 Modernisierungszuschüsse an den Käufer zu zahlen. Diese Verpflichtung ist in Höhe des Barwerts bilanziert (0,6 Mio. €), abgezinst mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Diskontierungszinssätzen.

Verbindlichkeitspiegel

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

	GESAMT	MIT EINER RESTLAUFZEIT VON		
		bis zu einem Jahr	mehr als einem Jahr	davon mehr als fünf Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	2.371.610 (2.361.977)	69.499 (67.683)	2.302.111 (2.294.293)	2.022.001 (2.007.296)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	9.073 (9.415)	9.073 (9.415)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit (Vorjahr)	2 (0)	2 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	16.872 (18.791)	14.588 (16.226)	2.284 (2.565)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	2.572 (1.561)	2.572 (1.561)	0 (0)	0 (0)
GESAMT (VORJAHR)	2.400.130 (2.391.744)	95.735 (94.885)	2.304.395 (2.296.858)	2.022.001 (2.007.296)

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 137,9 Mio. € (Vorjahr: 131,7 Mio. €) weisen, wie auch im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr auf.

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

ERSTEIN- STELLUNG	ZUFÜH- RUNGSBETRAG	BETRAG	ERFOLGS- WIRKSAME AUFLÖSUNG	AUSSERORDENTLICHE AUFLÖSUNG AUFGRUND DER STEUERSATZSENKUNG	KUMULIERTE ER- FOLGSWIRKSAME AUFLÖSUNG	SALDO
		31.12.2024	2025	2025	31.12.2025	31.12.2025
2017	3.556	3.052	37	876	1.417	2.139
2020	1.332	1.332	-	78	-	1.254

Die passiven latenten Steuern aus dem Mutter-Tochter-Verhältnis der GESOBAU und der GESOBAU Wohnen werden über die durchschnittliche Restnutzungsdauer der zugrunde liegenden Immobilien ergebniswirksam aufgelöst (Stand per 31. Dezember 2025: 2.139 T€).

Die im Geschäftsjahr 2020 zugeführten passiven latenten Steuern sind aufgrund des Erwerbs der IDUNA und deren erstmaliger Einbeziehung in den Konzernab-

schluss entstanden. Aufgrund des zugrunde liegenden unbebauten Grundstücks werden die passiven latenten Steuern im Mutter-Tochter-Verhältnis der GESOBAU und der IDUNA nicht erfolgswirksam aufgelöst (Stand per 31. Dezember 2025: 1.254 T€).

Im Zuge der im Geschäftsjahr 2025 beschlossenen sukzessiven Senkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 % (2030) wurden sämtliche latenten Steuern gemäß § 274 Abs. 2 HGB mit den für die relevanten zukünftigen Perioden erwarteten Steuersätzen neu bewertet. Die Anpassung der bilanzierten passiven latenten Steuern führte im Konzernabschluss zu einem außerordentlichen Steuerertrag aus der Auflösung latenter Steuern in Höhe von 953,4 T€.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

19. Der GESOBAU-Konzern erzielte **Umsatzerlöse** in Höhe von 413,9 Mio. € (Vorjahr: 382,1 Mio. €) ausschließlich im Inland und überwiegend aus der Vermietung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien und sonstigen Mieteinheiten (298,4 Mio. €; Vorjahr: 276,1 Mio. €). Die monatlichen Sollmieten für Wohnungen betragen im Jahr 2025 durchschnittlich 7,18 € je Quadratmeter (Vorjahr: 6,80 € je Quadratmeter). In den Umsatzerlösen werden 120,4 Mio. € aus abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2024 sowie 4,3 Mio. € aus Durchleitungsentgelten für Kabelnetzanlagen ausgewiesen.
20. Die **Bestandsveränderungen** beinhalten überwiegend noch nicht abgerechnete Aufwendungen für Betriebskosten des Jahres 2025. Die abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2024 wirken bestandsmindernd.
21. In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** in Höhe von 12,5 Mio. € (Vorjahr: 22,8 Mio. €) werden periodenfremde sonstige betriebliche Erträge mit 9,3 Mio. € ausgewiesen. Diese enthalten im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen (2,5 Mio. €), die Inanspruchnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung (1,4 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 1,4 Mio. € (Vorjahr: 10,4 Mio. €) sowie aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung (0,4 Mio. €).
22. Unter den **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** von insgesamt 198,2 Mio. € (Vorjahr: 197,0 Mio. €) werden die Instandhaltungskosten (81,2 Mio. €), die Betriebskosten inklusive der umlagefähigen Grundsteuer (112,7 Mio. €) sowie die sonstigen Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit (4,3 Mio. €) ausgewiesen.
23. Unter den **Personalaufwendungen** werden auch die Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung der Angestellten analog zu den Regelungen des öffentlichen Dienstes mit 1,7 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €) ausgewiesen.
24. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind planmäßige **Abschreibungen** in Höhe von 72,0 Mio. € (Vorjahr: 67,2 Mio. €) angefallen. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von 9,2 Mio. € (Vorjahr: 9,0 Mio. €) wurden aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen vorgenommen. Darüber hinaus werden Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. €) ausgewiesen.
25. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 20,1 Mio. € (Vorjahr: 20,5 Mio. €) beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 1,9 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €). Diese werden im Wesentlichen durch Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen (1,4 Mio. €) beeinflusst. Darüber hinaus sind die Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.
26. 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.
27. Der **Gewinnvortrag** von 15,6 Mio. € wurde vollständig in die Gewinnrücklagen eingestellt.
28. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn der GESOBAU AG des Jahres 2025 in Höhe von 17,9 Mio. € in die Position „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen. Vorab wurde entsprechend § 17 Abs. 1 der Satzung ein Teilbetrag von 17,9 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 2025 Festgeldanlagen mit einer Laufzeit von länger als drei Monaten in Höhe von 12,0 Mio. € (Vorjahr: 11,0 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 28,5 Mio. € (Vorjahr: 32,5 Mio. €) umfasst alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten von 40,5 Mio. € (Vorjahr: 38,5 Mio. €) abzüglich der Festgeldanlagen mit einer Laufzeit von länger als drei Monaten von 12,0 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €).

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

Die liquiden Mittel enthalten auch verpfändete Bankkonten zu Gunsten von Mitarbeitenden in Höhe von 1,3 Mio. €. Sie stehen deshalb nicht zur freien Verfügung der Gesellschaft.

Die zum Bilanzstichtag frei verfügbaren liquiden Mittel betragen zusammengefasst 27,3 Mio. € (Vorjahr: 26,9 Mio. €).

F. Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	FINANZMITTEL- FONDS NACH KONSOLIDIERUNG 2025 IN T€	FINANZMITTEL- FONDS NACH KONSOLIDIERUNG 2024 IN T€
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin	1.336	543

Bezugsverpflichtungen

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 durch einen der Vertragspartner gekündigt wird. Die Zahlungen für Wärmelieferungen aus diesem Vertrag beliefen sich in 2025 auf 14,0 Mio. € (Vorjahr: 12,9 Mio. €). Die sich aus dem Vertrag ergebenden finanziellen Verpflichtungen werden als Betriebskosten weiterverrechnet.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge in Höhe von 73,1 Mio. € ist durch zugesagte Kredite und vorhandene Liquidität abgedeckt.

Haftungsverhältnisse

Die der Gesellschaft überlassenen Mietsicherheiten gemäß § 551 BGB betragen zum 31. Dezember 2025 51,0 Mio. € (Vorjahr: 47,4 Mio. €) und wurden, vom übrigen Vermögen getrennt, bei einem Kreditinstitut verzinslich angelegt.

Angaben zu Finanzderivaten

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bestehen 19 Zinsswapgeschäfte mit einem Gesamtvolumen von 222,1 Mio. €, denen 19 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 vier Forwardswapgeschäfte über 85,0 Mio. € (Laufzeiten von 2027 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.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus einem notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 20,0 Mio. €. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist vertraglich für das Geschäftsjahr 2026 vorgesehen.

G. Sonstige Angaben

Das Abschlussprüferhonorar für das Geschäftsjahr 2025 der GESOBAU und der vollkonsolidierten Tochterunternehmen beträgt 190,7T€ und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Die GESOBAU bedient sich zur Erfüllung ihrer Zusage auf Alters- und Hinterbliebenenversorgung der VBL-Versorgungskasse des Bundes und der Länder als Zusatzversorgungskasse. Die VBL, als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts, gewährt den Arbeitnehmenden 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 externer 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 7,8 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2025 wurde kein Sanierungsentgelt gezahlt.

Organe der Gesellschaft

Vorstand

Mitglieder des Vorstandes

Bis 31. Dezember 2025

Jörg Franzen

Erste Bestellung ab dem 15. Februar 2006
Vorsitzender des Vorstandes

Ab 01. Januar 2026

Lars Holborn

Kommissarisch bis zum 30. September 2026
Vorstand Service und Investition

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 678,0 T€ (Vorjahr: 625,5 T€).

IN T€	JÖRG FRANZEN	CHRISTIAN WILKENS
Grundvergütung	225,0	205,0
Urlaubsabgeltung	3,5	0,0
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung für das Jahr 2024	70,0	70,0
Leistungen der Altersversorgung	33,8	30,8
Geldwerter Vorteil aus Kfz-Nutzung	2,4	7,8
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfall-Versicherung	0,1	0,1
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	15,8	13,8
GESAMT	350,5	327,5

An frühere Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene sowie ehemalige leitende Angestellte wurden Ruhegelder und Beihilfen in Höhe von 309,3 T€ (Vorjahr: 310,9 T€) gezahlt. Den Pensionsrückstellungen für diesen Personenkreis wurden 170,4 T€ (Vorjahr: 170,9 T€) inkl. Zinsanteil zugeführt. Sie betragen zum Bilanzstichtag 2.022,9 T€ (Vorjahr: 2.126,7 T€).

Mitgliedern des Vorstandes beziehungsweise deren Angehörigen wurden keine Darlehen eingeräumt.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Lina Atris

- › Mitglied des Aufsichtsrates vom 10. Dezember 2020 bis 12. Juni 2025
- › Kaufmännische Angestellte, Berlin

Solveig Beck

- › Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 12. Juni 2025
- › 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 GFM GmbH, Berlin (i. L.) 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

Stephan 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

John Prill

- › Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 12. Juni 2025
- › Gewerblicher Angestellter, Berlin

Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust

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

Oliver Rohbeck

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

Ramona Senier

- › Mitglied des Aufsichtsrates vom 23. Mai 2005 bis zum 12. Juni 2025

- › Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates vom 18. Juni 2015 bis zum 12. Juni 2025
- › Kaufmännische Angestellte, Berlin

Martin Tschaepe

- › Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 10. Dezember 2020
- › Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates seit dem 12. Juni 2025
- › Kaufmännischer Angestellter, Berlin

Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten 67,3 T€ (Vorjahr: 50,6 T€) an festen Vergütungen, die sich wie folgt aufgliedern:

	IN €
Birgit Benz	12.682,00
Prof. Dr. Solveig Reißig-Thust	10.870,00
Martin Tschaepe	6.877,00
Stephan Machulik	6.039,00
Oliver Rohbeck	6.039,00
Dr. Heike Külper	6.039,00
Dr. Hartmut Kalleja	6.039,00
Ramona Senier	3.360,00
Solveig Beck	3.352,00
John Prill	3.352,00
Lina Atris	2.688,00

Gesellschafter

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

Durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten

Der GESOBAU-Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 557 (Vorjahr: 536) Mitarbeitende (ohne Vorstandsmitglieder und Aushilfen).

	2025	2024
Vorstand	2	2
Angestellte		
Prokuristen	5	5
kaufm. und technische Angestellte	394	376
Gewerbliche Arbeitnehmer		
Hauswarte/Hausmeister	111	111
Aushilfen	8	8
Auszubildende	48	44
Jahresdurchschnitt	567	546

Die GESOBAU Geschäftsführung sowie die IDUNA beschäftigen keine Arbeitnehmer. Die Mitarbeitenden in der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH werden gemäß der Quotenkonsolidierung anteilig im Konzern ausgewiesen.

Offenlegung

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Unternehmensregister.

Die nachfolgend genannten in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften machen von den Erleichterungen des § 264 Absatz 3 HGB Gebrauch. Sie sind von der Pflicht zur Aufstellung und Prüfung eines Anhangs und Lageberichts sowie der Offenlegung des Jahresabschlusses befreit:

- › aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, Berlin
- › GESOBAU Geschäftsführung GmbH, Berlin
- › berlinwohnen Hausmeister GmbH, Berlin
- › berlinwohnen Messdienste GmbH, Berlin

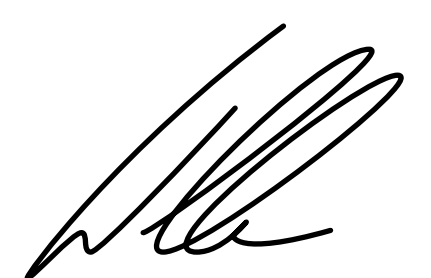
Nachtragsbericht

Nach dem 31. Dezember 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, eingetreten.

Berlin, 23. Februar 2026



Lars Holborn



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 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 geprüft. Die mit der Anlage zum Lagebericht enthaltene Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex, welche lageberichtsfremde Angaben darstellt, haben wir nicht inhaltlich geprüft. Lageberichtsfremde 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 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 lageberichtsfremden 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 Prüfungs-schlussfolgerung 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 Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten

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

- › beurteilen wir die 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 2026

EY GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wehner
Wirtschaftsprüfer

Köhler
Wirtschaftsprüferin

Nachhaltigkeits- erklärung

So organisieren wir Nachhaltigkeit	88
Fokussiert auf das Wesentliche	89
Vier Handlungsfelder für Nachhaltigkeit	90
Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten 2025	91



So organisieren wir Nachhaltigkeit

Die Verantwortung für die Nachhaltigkeitsthemen und -ziele der GESOBAU ist klar zugeordnet und spiegelt sich in ihrer Organisationsstruktur wider. Mit den Mitarbeitenden des Nachhaltigkeitsmanagements, dem Nachhaltigkeitsausschuss und dem Lenkungskreis sind die Zuständigkeiten auf unterschiedlichen Unternehmensebenen und -bereichen hinweg verankert. Dadurch stellt die GESOBAU sicher, dass die Nachhaltigkeitsstrategie systematisch verfolgt und Maßnahmen konsequent umgesetzt werden.

Die Gesamtverantwortung für das Thema Nachhaltigkeit trägt der Vorstand. Dieser entscheidet über die strategische Ausrichtung und steht in engem Austausch mit dem Aufsichtsrat und dem Land Berlin als alleinigem Anteilseigner des GESOBAU-Konzerns.

Die operative Verantwortung liegt in den einzelnen Fachbereichen der GESOBAU und wird durch das Nachhaltigkeitsmanagement koordiniert. In der Stabsstelle Unternehmenskommunikation verortet, stehen die für Nachhaltigkeit verantwortlichen Personen regelmäßig im direkten Austausch mit dem Vorstand: Die Bereichsleitung der Stabsstelle berichtet direkt an den Vorstand und stimmt Nachhaltigkeitsaktivitäten mit diesem ab. Darüber hinaus berät sie, zusammen mit dem Nachhaltigkeitsmanagement und dem zuständigen Ausschuss, den Vorstand bei strategischen Entscheidungen. Die Mitarbeitenden des Nachhaltigkeitsmanagements betreuen das Nachhaltigkeitsprogramm, leiten die Ausschussarbeit und unterstützen dabei, konkrete Maßnahmen umzusetzen. Darüber hinaus stellen sie sicher, dass etwaige regulatorische Anforderungen eingehalten werden.

Ziel des Nachhaltigkeitsausschusses ist es, zusammen mit der Leitungsebene die nachhaltige Entwicklung der GESOBAU voranzutreiben.

Vertreter*innen aller Fachabteilungen kommen im Ausschuss zusammen und entwickeln das Nachhaltigkeitsprogramm unter Berücksichtigung aktueller Diskurse weiter. Zusätzlich legen sie die Inhalte der Nachhaltigkeitsberichterstattung fest und stellen die hierfür notwendigen Daten bereit. Als Botschafter*innen in ihren Fachabteilungen tragen die Mitglieder des Ausschusses aktiv dazu bei, dass Nachhaltigkeit als zentraler Wert im Unternehmen gelebt wird.

Der Lenkungskreis Nachhaltigkeit wurde 2024 einberufen, um Nachhaltigkeitsthemen auf Ebene der Führungskräfte expliziter zu verankern. Dieses Gremium kommt vierteljährlich und bei aktuellen Anlässen zusammen, um sich über relevante strategische und operative Aspekte auszutauschen – etwa über Implikationen der Klimastrategie für einzelne Fachbereiche. Das Nachhaltigkeitsmanagement arbeitet zudem eng mit dem Controlling-Team des Bereichs „Finanz- und Rechnungswesen“ zusammen und tauscht sich in einem wöchentlichen Termin aus.

Fokussiert auf das Wesentliche

Die GESOBAU richtet ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten strategisch auf Bereiche aus, die für sie besonders wesentlich sind und große Nachhaltigkeitspotenziale oder Risiken bergen. Um diese relevanten Themenbereiche systematisch zu identifizieren, führte sie eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse nach den *European Sustainability Reporting Standards (ESRS)* durch. Diese berücksichtigt sowohl mögliche positive und negative Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft als auch finanzielle Chancen und Risiken für die GESOBAU.

In der Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigte die GESOBAU ihre gesamte Wertschöpfungskette. Darüber hinaus wurden Stakeholder-Perspektiven und Anliegen einbezogen, etwa über Interviews, Fragebögen sowie interne und externe Quellen, um die Stakeholder angemessen in den Prozess einzubeziehen.

Die GESOBAU hat zunächst eine Liste potenziell relevanter Nachhaltigkeitsthemen erstellt, die unter anderem auf den ESRS basierte, aber auch spezifische wohnungswirtschaftliche Themen berücksichtigt. Die Themen dieser Liste hat sie anhand der Ergebnisse der Stakeholder-Beteiligung priorisiert, die durch die Expertise der internen Fachbereiche ergänzt wurden. Das Kernprojektteam der Wesentlichkeitsanalyse, bestehend aus vier Mitarbeitenden des Nachhaltigkeitsmanagements und des Finanz-Controllings, hat daraufhin in Workshops mit den Fachbereichen die Auswirkungen, Chancen und Risiken (*Impacts, Risks and Opportunities, IROs*) analysiert. Die Wesentlichkeit der identifizierten IROs wurde quantitativ anhand ihres Schweregrads sowie ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Die so entstandene IRO-Shortlist wurde daraufhin von GESOBAU-Expert*innen validiert, ergänzt und angepasst.

Als Endergebnis dieses umfassenden Prozesses hat die GESOBAU folgende wesentliche Themen festgelegt:

- › **Klimaschutz (ESRS E1)**
- › **Arbeitskräfte des Unternehmens (ESRS S1)**
- › **Unternehmensführung (ESRS G1)**
- › **Sozialverträgliche Mieten (unternehmensspezifisch)**
- › **Breites Wohnungsangebot (unternehmensspezifisch)**
- › **Wirtschaftliche Stabilität (unternehmensspezifisch)**

Aus diesen Ergebnissen konnte die GESOBAU relevante Erkenntnisse für die Nachhaltigkeitsstrategie und das Berichtswesen ableiten sowie vorhandene Datenlücken ausmachen. Zudem wurden zugehörige Aspekte der wesentlichen Themen in die vier strategischen Handlungsfelder, nach denen die GESOBAU ihr Nachhaltigkeitsmanagement steuert, integriert.

VSME B2
VSME C2

06 | 5

Vier Handlungsfelder für Nachhaltigkeit

Die nachhaltige Ausrichtung der GESOBAU basiert auf vier Handlungsfeldern. Diese decken alle wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen der GESOBAU ab und berücksichtigen dabei nationale und internationale Regularien ebenso wie landespolitische Gesetze und Vereinbarungen, insbesondere in Bezug auf die Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin.

Diese vier Handlungsfelder der GESOBAU vereinen in sich jeweils soziale, ökologische und ökonomische Aspekte, die es gilt, in Einklang zueinander zu bringen.

Um eine konsequente nachhaltige Entwicklung entlang dieser Handlungsfelder voranzutreiben, sind überprüfbare kurz- und mittelfristi-

ge Ziele sowie konkrete Maßnahmen in einem umfassenden Nachhaltigkeitsprogramm festgehalten (vgl. „Unser Nachhaltigkeitsprogramm 2025+“, S. 134).

Der Fortschritt im Jahr 2025 in diesen vier Handlungsfeldern ist in den folgenden Kapiteln ausführlich dargestellt.

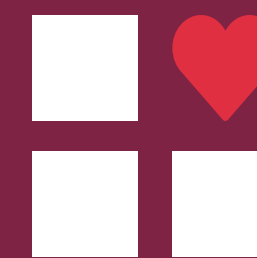
imug Rating

Die GESOBAU AG wurde von imug rating zertifiziert und hat im Nachhaltigkeitsrating 2023 die Note „sehr gut“ (mit 85 von 100 möglichen Punkten) erhalten. Untersucht wurden drei Bereiche: ESG-Management, Produkte und Dienstleistungen sowie Kontroversen. Das Rating 2023 richtet sich an den zu diesem Zeitpunkt gültigen CSRD-/ESRS-Vorgaben aus. Auch für 2022 wurde die GESOBAU AG von imug bewertet und erreichte ebenfalls die Benotung „sehr gut“ (88/100 Punkten).

DIE HANDLUNGSFELDER FÜR NACHHALTIGKEIT BEI DER GESOBAU:



Zukunftsfähiges Bauen & Wohnen



Lebenswerte Quartiere



Unternehmenskultur



Beteiligung & Kooperationen

Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten 2025

	Zukunftsfähiges Bauen & Wohnen	93
	Lebenswerte Quartiere	109
	Unternehmenskultur	115
	Beteiligung und Kooperationen	122





Die Nachhaltigkeitserklärung 2025 der GESOBAU zeigt entlang der vier strategischen Handlungsfelder und der relevanten Anforderungen aus der europäischen und nationalen Nachhaltigkeitsberichterstattung, welche Fortschritte erreicht wurden, welche konkreten Maßnahmen dazu beigetragen haben und wie diese durch Zahlen, Daten und Fakten belegt sind. Den Rahmen für die Nachhaltigkeitsaktivitäten schafft dabei das Nachhaltigkeitsprogramm, das die Vorhaben für eine kontinuierliche Weiterentwicklung festlegt.

— Dorothea Busche, Nachhaltigkeitsmanagerin



ZUKUNFTSFÄHIGES BAUEN & WOHNEN

Zukunftsfähiges Bauen und Wohnen bedeutet, neuen Wohnraum zu schaffen und vorhandene Bestände an die gegenwärtigen und künftigen Bedarfe der Berliner Stadtbevölkerung anzupassen. Dazu gehört, dass Bestand und Neubau ökologischen Standards entsprechen und so weiterentwickelt werden, dass die Dekarbonisierung entlang ambitionierter Klimaschutzziele konsequent weiterverfolgt wird.

Die GESOBAU verfolgt das Ziel, ihren Wohnungsbestand durch Neubau, Ankauf sowie den Um- und Ausbau bestehender Gebäude im Rahmen der mit dem Land Berlin vereinbarten Roadmap zu erweitern. Gleichzeitig setzt sie auf Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz, Ressourcenschonung und Energieeffizienz. Die zentrale Aufgabe besteht darin, Nachhaltigkeitsstandards mit dem gesellschaftlichen Auftrag des landeseigenen Wohnungsunternehmens, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, in Einklang zu bringen.



- GdW MB3
- GdW MB4
- GdW MB5
- GdW MB6
- GdW BM10
- GdW BM11

Mehr Wohnraum schaffen

Der Berliner Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt und aufgrund eines dynamischen Urbanisierungstrends ist aktuell keine Entspannung absehbar. Laut der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen wird die Zahl der ortsansässigen Menschen in der Hauptstadt bis 2040 um rund 109.000 Personen steigen (Stand Nov. 2025). Dieser Zuwachs verändert die soziale und demografische Struktur der Stadt und erhöht den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen. Für die GESOBAU ergibt sich daraus der Auftrag, den Wohnraumbedarf in einem wachsenden Berlin aktiv zu unterstützen und sozial orientiert mitzugestalten.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die GESOBAU das Ziel, den angespannten Mietwohnungsmarkt zu entlasten und langfristig bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die durchschnittliche Bestandsmiete (inkl. Neuvertragsmieten und Neubau) lag im Jahr 2025 mit 7,18 Euro pro Quadratmeter monatlich unter dem Durchschnitt des Berliner Wohnungsmarktes und unterstreicht damit diesen Anspruch.

Grundlage hierfür bilden die mit dem Berliner Senat vereinbarte *Roadmap 2016* und die [Kooperationsvereinbarung ↗](#) *Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung*. Die seit 2024 gültige Weiterentwicklung dieser Vereinbarung setzt klare Rahmenbedingungen für eine sozial gerechte Bewirtschaftung: So dürfen die Bestandsmieten der landeseigenen Wohnungsunternehmen beispielsweise lediglich bis zu 2,9 Prozent pro Jahr steigen. Die dadurch ermöglichten Mietanpassungen sichern die wirtschaftliche Stabilität der landeseigenen Wohnungsunternehmen (vgl. [Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025 ↗](#), S. 10).

Bauprojekte für mehr Wohnraum realisieren

Um ihren gesellschaftlichen Auftrag zu erfüllen, baut die GESOBAU ihren Wohnungsbestand kontinuierlich aus und sorgt mit einer Vermietungsquote von 98,2 Prozent für eine stabil hohe Auslastung. Im Berichtszeitraum wurden 313 neue Wohnungen durch Neubau und den Ausbau von Dachgeschossen fertiggestellt (vgl. 2024: 664), ergänzt durch 118 erworbene Bestandswohnungen (vgl. 2024: 162). Insgesamt wuchs der Bestand um 431 Wohnungen, wobei sich durch die Zusammenlegung zweier Einheiten ein Wohnungsabgang innerhalb der Zugänge ergab (vgl. 2024: 826). Damit leistet die GESOBAU einen wesentlichen Beitrag zum gemeinsamen Ziel der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der berlinovo, ihren Bestand bis 2026 auf 400.000 Wohnungen zu erweitern.

Auch bei Großvorhaben engagiert sich die GESOBAU für sozial verträglichen und nachhaltigen Wohnraum. Im März 2025 wurden die Einbringungs- und Realisierungsverträge für zwei Baufelder im Schumacher Quartier auf dem ehemaligen Flughafen Tegel unterzeichnet. Dort soll ein neues Stadtquartier mit über 5.000 Wohnungen für mehr als 10.000 Menschen entstehen. Die GESOBAU plant im ersten Bauabschnitt rund 330 Mietwohnungen, davon 50 Prozent gefördert, und setzt auf eine Holzhybridbauweise mit Photovoltaik-Anlagen und Dachbegrünung.



Als weiteres Neubauvorhaben entwickelt die GESOBAU gemeinsam mit der landeseigenen HOWOGE über die gemeinsame Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue ein neues Stadtquartier mit etwa 5.000 Wohnungen im Norden Pankows. Vorhaben dieser Größenordnung werden häufig von zivilgesellschaftlichen Diskussionen über entsprechende Bebauungspläne begleitet. Diese unterschiedlichen Interessen auszutarieren und in den weiteren Prozess einzubeziehen, gehört zum Anspruch der GESOBAU im Sinne einer partizipativen Erschließung von Wohnraum und der Quartiersentwicklung (vgl. „Beteiligungen bei Neubauvorhaben und Modernisierungen“, S. 123 und [Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025 ↗](#), S. 98 f.).

Die GESOBAU berücksichtigt zudem bei Bauvorhaben die Bedarfe unterschiedlicher Mieter*innengruppen, wie Senior*innen, Studierende, Menschen mit Einschränkungen, Alleinerziehende sowie geflüchtete Menschen. Beispielsweise sind auf dem Areal Beate-Hahn-Str. / Marianne-Foerster-Str. in Pankow zwei Gebäude entstanden, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind. Im Jahr 2025 ist aufgrund dieser und weiterer Vorhaben der GESOBAU der Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen sowohl im Neubau als auch im Bestand gestiegen (s. Tab. 5, GdW MB 10/11).

Mit dem *GESOcampus* im Quartier Stadtgut Hellersdorf hat die GESOBAU zudem ein attraktives Angebot für Studierende geschaffen, das 84 jungen Menschen Wohnraum bietet und Gemeinschafts- sowie Lernbereiche integriert. Auch das Quartier Alt-Wittenau, das bis Sommer 2026 fertiggestellt werden soll, schafft weitere 105 Wohnungen mit insgesamt 242 Wohnplätzen, gezielt für Studierende und Auszubildende.



Dachaufstockung für mehr Wohnraum im Bestand

Neben Neubau und Ankauf erweitert die GESOBAU ihren Wohnraum auch durch gezielte Aus- und Umbauten im Bestand. Ein zentraler Ansatz ist dabei die Dachaufstockung, mit der bestehende Gebäude effizient nachverdichtet werden. So entstanden im Quartier Schwyzer Kiez seit 2022 insgesamt 60 neue Wohnungen. Insgesamt arbeitete die GESOBAU im Berichtszeitraum an 11 Aufstockungs- und Dachausbauprojekten mit einem Potenzial von 189 zusätzlichen Wohneinheiten.



Dachaufstockung Wolfshagener Str. / Stiftsweg

Tab.2 DURCHSCHNITTSMIETE BEI ERSTVERMIETUNG NEUBAUTEN (LT. DEFINITION GdW)

	2023	2024	2025
in €/m ² monatlich*	9,06	11,22	11,78

*freifinanzierte Wohnungen

Tab.3 DURCHSCHNITTLICHE BESTANDSMIETEN (INKL. NEUVERTRAGSMIETEN UND NEUBAU)

	2023	2024	2025
in €/m ² monatlich	6,47	6,80	7,18

Tab.4 MIETENSTRUKTUR (IN ANZAHL WOHNHEINHEITEN)

	2023	2024	2025
unter 5,00 €/m ²	3.235	2.210	1.689
5,00 bis 5,99 €/m ²	14.775	11.157	7.748
6,00 bis 6,99 €/m ²	17.752	18.902	19.116
7,00 bis 7,99 €/m ²	5.732	7.816	9.753
8,00 bis 8,99 €/m ²	2.390	3.576	4.402
9,00 bis 9,99 €/m ²	1.599	1.959	1.861
über 10,00 €/m ²	2.047	2.734	4.215
GESAMT	47.529	48.354	48.784

Tab.5 ANTEIL BARRIEREFREIER/-ARMER WOHNUNGEN IM BESTAND UND NEUBAU

		2023	2024	2025
Neubau	Wohnungen (absolut)	2.252	2.634	2.867
	Anteil in %	43,4	45,4	46,7
Bestand	Wohnungen (absolut)	3.389	3.700	3.808
	Anteil in %	8,0	8,7	8,9
GESAMT	Wohnungen (absolut)	5.641	6.334	6.675
	Anteil in %	11,9	13,1	13,7

VSME B7

VSME C3

VSME C4

GdW BM3

GdW BM7

GdW BM8

GdW BM9

Klimaschutz als Schlüsselaufgabe

Der Gebäudesektor verursacht rund 40 Prozent der Treibhausgasemissionen in Deutschland und steht damit in besonderer Verantwortung, die Transformation zu einer klimaneutralen Wirtschaft und Gesellschaft aktiv mitzugestalten. Die GESOBAU erkennt diese Verantwortung als landeseigenes Wohnungsunternehmen ausdrücklich an und versteht Klimaschutz als wesentlichen Bestandteil ihrer unternehmerischen Haltung und ihres Beitrags zur Lebensqualität in der Stadt. Deshalb verfolgt sie das Ziel, ihren Wohnungsbestand – bestehend aus rund 48.700 Wohneinheiten und zusätzlichen Gewerbeeinheiten – weiterhin schrittweise energetisch zu modernisieren und so die Grundlage für einen zukunftsfähigen Gebäudebestand zu schaffen.

Wirtschaftliche und politische Veränderungen sowie Marktentwicklungen fließen kontinuierlich in die strategische Steuerung der GESOBAU ein. Vor diesem Hintergrund hat die GESOBAU ihre Klimastrategie im Jahr 2025 in Abgleich mit der Wirtschaftsplanung weiterentwickelt und darin das Ziel formuliert, bis 2045 klimaneutral bezüglich ihrer direkten und energiebezogenen Emissionen (Scope 1 und 2) zu werden. Bis 2045 sollen dafür – unter dem Motto *GESOBAU-ready für Klimaneutralität 2045* – alle gebäudetechnischen Voraussetzungen geschaffen werden. Diese Weiterentwicklung stellt neben der wirtschaftlichen Planbarkeit auch die soziale Verträglichkeit der Wärmewende in den Fokus und streckt das Erreichen der Klimaneutralität auf 2045 statt 2035, wie in der vorherigen Klimastrategie anvisiert. Der Handlungsrahmen der GESOBAU bleibt dabei weiterhin stimmig zur Klimapolitik des Landes Berlin, das eine klimaneutrale Stadt bis 2045 anstrebt. Diese Verzahnung macht die Klimastrategie der GESOBAU jedoch besonders anspruchsvoll, da sie sowohl den politischen Vorgaben als auch dem ge-

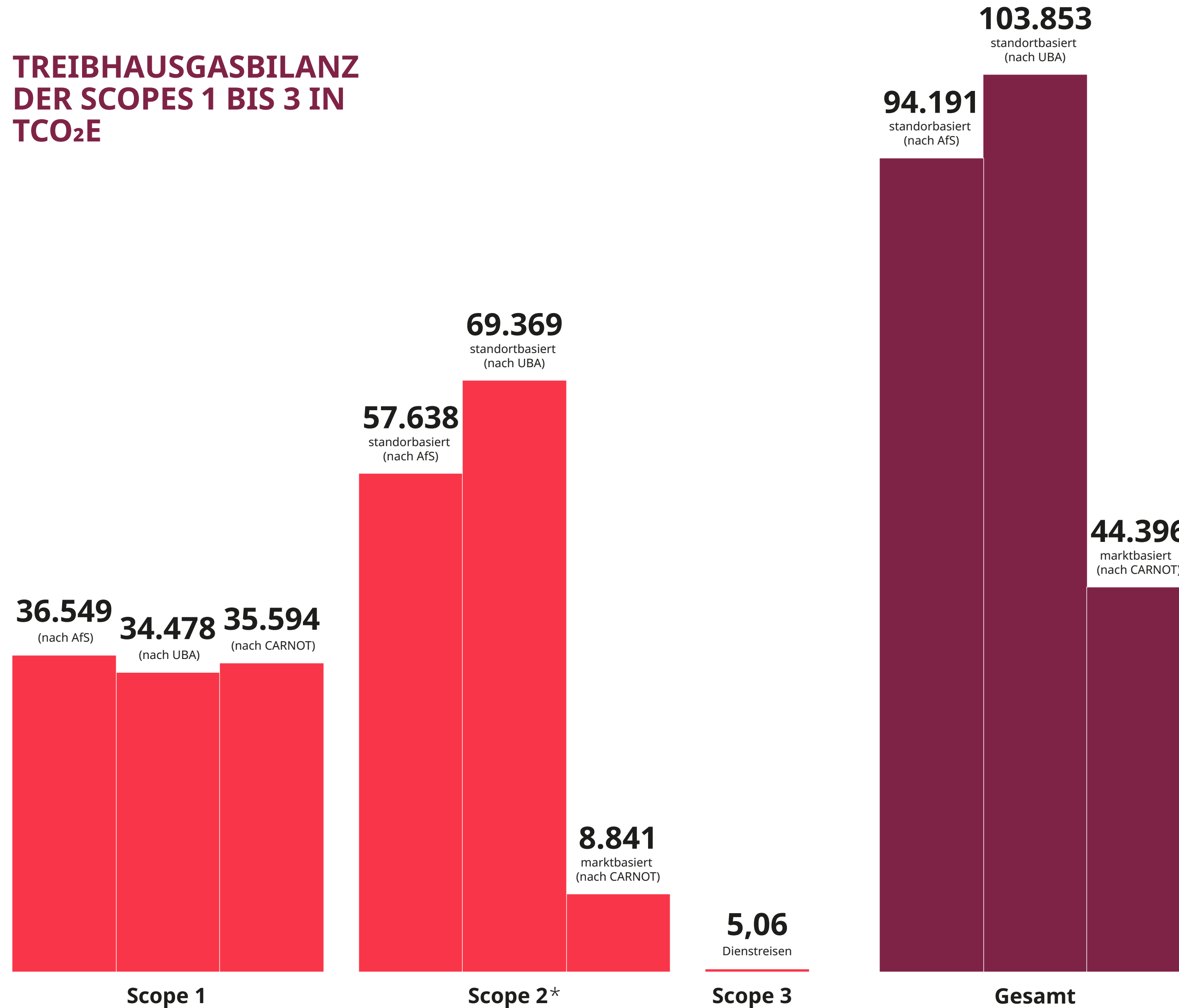
sellschaftlichen Auftrag – bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen zu schaffen – gerecht werden muss. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, verfolgt die GESOBAU einen Übergangsplan, der sich auf drei zentrale Konzepte konzentriert: die energetische Optimierung der Gebäudehüllen, den Umstieg auf emissionsarme und erneuerbare Energieträger sowie eine effiziente Bewirtschaftung der technischen Anlagen. Dazu gehören die Dämmung von Fassaden und Dach- und Kellerbereichen, die Erneuerung von Fenstern und Türen sowie die Modernisierung und der hydraulische Abgleich bestehender Heizungsanlagen. Ergänzend erweitert die GESOBAU ihre Energieversorgung durch Anschluss an das Fernwärmenetz, soweit dies durch den Ausbau des Fernwärmenetzes und den Dekarbonisierungsfahrplan des Landes möglich ist, sowie durch den Einsatz von Wärmepumpensystemen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist kostenintensiv und erfordert passende Förderprogramme, um Klimaschutz, Wohnungsneubau und langfristig bezahlbare Mieten miteinander in Einklang zu bringen.



- VSME B3
- VSME C3
- GdW BM8
- GdW BM9

TREIBHAUSGASBILANZ DER SCOPES 1 BIS 3 IN TCO₂E

86 | 5



Tab.6 CO₂-INTENSITÄT IM GEBÄUDEBESTAND

	2025
	in kg CO ₂ e/m ² pro Jahr
nach AfS	24,72
nach UBA	27,26
nach CARNOT	11,65

Tab.7 TREIBHAUSGASINTENSITÄT

	2025
THG-Emissionen (Scope 1 + 2)/€ Umsatzerlöse	in tCO ₂ e/€ Umsatzerlöse
standortbasiert nach AfS	0,0002275827
standortbasiert nach UBA	0,0002509276
marktbasiert nach CARNOT	0,0001072610

Die Ausweisung der Treibhausgasbilanz erfolgt nach verschiedenen Berechnungsmethoden/Emissionsfaktoren.
 AfS: Amt für Statistik Berlin Brandenburg (2025) | UBA: Umweltbundesamt (2025) | CARNOT (2025)
 *Treibhausgasemissionen der Wohnungen



Die GESOBAU entwickelt ihre Klimastrategie fortlaufend weiter, um messbare Fortschritte auf dem Weg zur Klimaneutralität zu erreichen. Durch Maßnahmen wie der energetischen Ertüchtigung unserer Gebäudehüllen und der Optimierung bestehender Heizungsanlagen reduzieren wir kontinuierlich unsere Treibhausgasemissionen.

Ein neuer Klimapakt aller Landesunternehmen mit dem Land Berlin wird ab 2026 dafür Sorge tragen, dass wir alle gemeinsam unsere Aufgabe bei der Dekarbonisierung und der energetischen Transformation Berlins weiter vorantreiben.



Klimarisiken gezielt mitigieren

Die Klimastrategie der GESOBAU dient als Instrument, klimarelevante Risiken frühzeitig zu erkennen und gezielt zu mitigieren. Im Rahmen der im Jahr 2024 durchgeführten Klimarisikoanalyse zeigen sich für die GESOBAU insbesondere transitorische Risiken, die aus politischen Vorgaben, technologischen Veränderungen und Marktveränderungen entstehen. Dazu zählen steigende Anforderungen an klimafreundliches Bauen und Sanieren, die kurz- bis mittelfristig zu höheren Investitions- und Planungskosten führen können, sowie Unsicherheiten durch wechselnde gesetzliche Rahmenbedingungen, die Investitionsentscheidungen erschweren. Auch Verzögerungen im Genehmigungsprozess wirken sich kostentreibend aus und verlängern Bauzeiten.

Zudem können Preisentwicklungen bei fossilen Energieträgern oder Strom die Betriebskosten der Immobilien erhöhen und die Attraktivität energieintensiver Bestände mindern. Außerdem besteht das Risiko steigender Versicherungsprämien infolge häufiger werdender Naturereignisse, obwohl für die Bestände laut Klimarisikoanalyse aktuell keine wesentlichen physischen Gefahren festgestellt wurden. Insbesondere durch erfolgreiche Mitigationsmaßnahmen sind die transitorischen Klimarisiken nicht als wesentlich einzustufen. Insgesamt wirken diese Risiken vor allem mittel- bis langfristig und machen dennoch eine vorausschauende Klima- und Investitionsstrategie notwendig.

Energieeffizienz und erneuerbare Energien im Bestand integrieren

Im Klimaschutz setzt die GESOBAU unter anderem auf die energetische Ertüchtigung ihrer Bestandsgebäude und die schrittweise Umstellung auf erneuerbare Energieträger. Unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit führt die GESOBAU energetische Modernisierungen durch – einschließlich Dämmmaßnahmen, Fensteraustausch und der Erneuerung von Heizungsanlagen – und reduziert so den Energieverbrauch deutlich. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 351 Wohneinheiten modernisiert, was etwa 0,72 Prozent des Wohnungsbestands entspricht.

Die GESOBAU verfolgt für die Energieversorgung das Ziel, ihre Bestände vor 2045 CO₂-neutral zu bewirtschaften. Entsprechend reduziert sie den Primärenergieverbrauch ihres

Bestands kontinuierlich und konnte ihn von 317.059 MWh im Jahr 2024 auf 316.543 MWh im Jahr 2025 senken. Aktuell belaufen sich die Emissionen aus den CO₂-intensiven Brennstoffen Kohle und Heizöl auf einen Anteil von etwa 11,2 Prozent (marktbasiert) des gesamten ökologischen Fußabdrucks der GESOBAU (vgl. 2024: 12,5 Prozent).

Seit 2009 bezieht die GESOBAU ihren Hausstrom im gesamten Gebäudebestand ausschließlich aus erneuerbaren Energien und stellt CO₂-intensive Brennstoffe wie Heizöl und Kohle schrittweise ein. Fern- und Nahwärme – durch Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) erzeugt – bilden den Schwerpunkt der Wärmeversorgung. Der Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung steigt kontinuierlich, im Sinne der Ausbauziele des Stadtwärmenetzes auf mindestens 30 bis 40 Prozent bis 2030.

ENERGETISCHER FUSSABDRUCK DER GESOBAU

Tab.8 GESAMTER ENERGIEVERBRAUCH 2025

ENERGIEQUELLE	ANTEIL ERNEUERBAR (MWh)	ANTEIL NICHT ERNEUERBAR (MWh)	GESAMT (MWh)	ANZAHL WE	WOHNFLÄCHE (m ²)
Strom (Allgemeinstromverbrauch Bestände)*	13.988,51	-	13.988,51	-	-
Heizenergieverbrauch je Träger (Bestand)					
Öl	-	8.083,61	8.083,61	583	39.183,61
Gas	-	141.683,75	141.683,75	11.202	735.915,10
Fernwärme	-	260.803,53	260.803,53	36.384	2.362.811,50
Strom	21,94	1.426,06	1.448,00	100	7.744,92
Holz	108,76	-	108,76	26	2.093,21
Kohle	-	8.079,34	8.079,34	489	27.136,28
Heizenergieverbrauch je Träger (Verwaltung)					
Öl	-	-	-	-	-
Gas	-	-	-	-	-
Fernwärme*	-	426,22	426,22	-	-
Strom*	317,95	0	317,95	-	-
GESAMT	14.437,16	420.502,52	434.939,68	48.784,00	3.174.914,62
GESAMTENERGIEINTENSITÄT (KWh/m²) UNTER VERWENDUNG DER WOHNFLÄCHE					136,99

Klimafreundliches Heizen im GESOBAU-Bestand

Die GESOBAU prüft bei Modernisierungs- und Neubauvorhaben systematisch, wie Gebäude möglichst klimaschonend beheizt werden können, und setzt dabei vorrangig auf Fernwärme. Bereits rund 75 Prozent der Wohnungen werden damit versorgt. Im Berichtszeitraum wurden weitere 130 Wohneinheiten auf Fernwärme umgestellt. Ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich, kommen alternative Heizungsarten mit geringen CO₂-Emissionen wie Luft- oder Wasser-Wärmepumpen zum Einsatz. Zudem stellt die GESOBAU durch regelmäßige Wartung und Monitoring sicher, dass Heizungsanlagen effizient betrieben und damit CO₂-Emissionen und Betriebskosten optimiert werden.



* Berechnung auf Basis GJ 2024, aktuellere Werte lagen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht vor.

Photovoltaik und Solarthermie einsetzen

Die GESOBAU setzt verstärkt auf Photovoltaik (PV) und Solarthermie, um ihre Gebäude klimafreundlich zu versorgen und den Anteil erneuerbarer Energien im Bestand kontinuierlich zu erhöhen. Gemeinsam mit Kooperationspartnern sowie im Eigenbetrieb wurden PV-Anlagen installiert, sodass heute eine maximale Leistung von 1.903 Kilowatt-Peak zur Verfügung steht. Den größten Anteil des so gewonnenen Stroms bilden die an die Berliner Stadtwerke verpachteten Dachflächen zur Erzeugung grüner Energie, mit denen über das Angebot von Mieterstrom 1.619 Haushalte versorgt werden könnten. Aktuell nutzen jedoch weniger als 30 Prozent der Mieter*innen dieses Angebot.

Bei allen aktuellen Neubauprojekten werden PV-Anlagen installiert, wobei die Größe und Leistung vom Zusammenspiel von Dachbegrünung, Regenrückhaltung, PV-System und Wirtschaftlichkeit abhängt. Im Dezember 2025 wurden 15 aktive Neubauprojekte bearbeitet, in fünf Neubauprojekten wurden Bauleistungen ausgeführt.

26 Modernisierungs- und Klimaprojekte befinden sich in einer höheren Planungsphase oder in der Ausführung, bei denen das Dach Bestandteil der Maßnahme ist. Davon werden in 19 Projekten PV-Anlagen errichtet oder es liegen aussagekräftige Planungen für PV-Anlagen vor. Diese Anlagen werden zusammen eine Leistung von rund 1.250 Kilowatt-Peak aufweisen.



Schumacher Quartier mit Leuchtturmcharakter

Die GESOBAU entwickelt im Schumacher Quartier auf dem ehemaligen Flughafen Tegel im ersten Bauabschnitt auf zwei Baufeldern rund 330 bezahlbare Mietwohnungen, deren Baustart für Anfang 2027 und deren Bezug für Mitte 2029 geplant ist. Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sollen zur Klimaneutralität des Quartiers beitragen und entsprechen den Vorgaben der [Charta des Schumacher Quartiers](#) ↗.



Visualisierung Schumacher Quartier

VSME B5

VSME B7

VSME B10

Ressourcenschonendes Bauen und Wohnen

Ein verantwortungsvoller Umgang mit Energie und Ressourcen ist für die GESOBAU ein zentraler Bestandteil nachhaltiger Bestands- und Quartiersentwicklung. Ziel ist es, umweltbezogene Nachhaltigkeitskriterien im Neubau und bei Modernisierungen konsequent zu stärken. Um ökologische Wirkungen in diesem Zusammenhang ganzheitlich zu verstehen und zu steuern, betrachtet die GESOBAU den Einsatz von Energie, Wasser, Boden und Baustoffen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg, um Schwachstellen und Verbesserungspotenziale hinsichtlich der CO₂- und Zirkularitätsperformance zu identifizieren. Zudem setzt die GESOBAU, dort wo es möglich ist, verstärkt auf nachwachsende, natürliche und recycelte Baustoffe und qualifiziert ihre Projektleitenden regelmäßig zu nachhaltigen Bauweisen. Ihr Grünflächenmanagement gestaltet die GESOBAU bestmöglich naturnah – so dämmt sie negative Auswirkungen auf die Biodiversität und relevante Ökosysteme im Rahmen der Bewirtschaftung und Neubauplanung ein.

Ressourcenschonendes Bewirtschaftungskonzept umsetzen

Wasser zählt neben Energie zu den wichtigsten Ressourcen in der Gebäudebewirtschaftung. Der größte Verbrauch entsteht dabei in den privaten Haushalten, doch auch die Bewässerung der rund 1,35 Millionen Quadratmeter Grünflächen durch die GESOBAU hat bislang zum hohen Wasserverbrauch beigetragen. Um ihren Beitrag gegen Wasserknappheit und sinkende Grundwasserspiegel zu leisten, hat die GESOBAU deswegen ihren Umgang mit Wasser seit einiger Zeit grundlegend neu ausgerichtet. Im Mittelpunkt steht ein Bewirtschaftungskonzept, das auf naturnahe Grünpflege, Regenwasserrückhalt und klimaresiliente Vegetation setzt. Ziel ist es, den Wasserverbrauch deutlich zu reduzieren und gleichzeitig die ökologische Leistungsfähigkeit der Außenanlagen zu stärken. Um dieses Ziel zu erreichen, verzichtet die GESOBAU weitgehend auf die Bewässerung ih-

rer Grünanlagen, indem sie auf trockenheitsresistente und standortangepasste Pflanzen setzt, die weniger Wasser benötigen und zugleich die Luftqualität verbessern. Nur in Ausnahmefällen wie bei Neuanpflanzungen greift sie auf Bewässerung zurück. Ergänzend kommen begrünte Flachdächer mit Retentionssystemen zum Einsatz, die Regenwasser speichern und kontrolliert in Mulden ableiten. Perspektivisch will die GESOBAU ihre Dachflächen zu Biodiversitätsdächern weiterentwickeln, die durch vielfältige Vegetation und strukturelle Elemente wie Wasserlinsen, Sandbereiche, Steine und Totholz Lebensräume für diverse Tierarten schaffen.

Neben dem verantwortungsvollen Umgang mit Wasser spielt auch die effiziente Nutzung von Boden eine zentrale Rolle, da Bauflächen in Berlin zunehmend knapp sind und Eingriffe in Natur und Stadtraum möglichst geringgehalten werden sollen. Ziel der GESOBAU ist es, flächensparend zu bauen und vorhandene Flächen optimal zu nutzen. Dafür prüft sie regelmäßig und individuell, ob Bestandsgebäude aufgestockt werden können, sofern die baurechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen erfüllt sind. So soll durch die Baumaßnahmen und die bewusste Planung die Bodenversiegelung eingedämmt werden. Da es in Berlin keine verbindlichen Vorgaben gibt, wie viele neue Stellplätze im Neubau zu schaffen sind (Stellplatzschlüssel), hat die GESOBAU beispielsweise einen großen Einfluss darauf, ob und in welchem Umfang Boden durch Stellplätze versiegelt wird.

Darüber hinaus hat die GESOBAU 2025 anlässlich ihres 125-jährigen Firmenjubiläums 125 neue Stadtbäume für Berlins Straßen gespendet, indem sie die Senatskampagne *Stadtbäume für Berlin* mit einer Spendensumme von 62.500 Euro unterstützt hat. Perspektivisch will die GESOBAU den Biotopflächenfaktor (BFF) des Landes Berlin als Planungsinstrument nutzen, um die ökologische Qualität ihrer Flächen messbar zu machen und als Mindeststandard für alle Neubauten und baulichen Änderungen zu etablieren.

Zum ressourcenschonenden Bewirtschaftungskonzept der GESOBAU gehört auch der Fokus auf eine nachhaltige Auswahl und Nutzung von Baustoffen. Ziel ist es, CO₂-Emissionen im Lebenszyklus der Gebäude zu senken, die Kreislauffähigkeit von Materialien zu erhöhen und gesundheitliche Aspekte mitzubedenken.

Dafür verwendet die GESOBAU – wo wirtschaftlich vertretbar – bevorzugt regionale, nachwachsende und recycelte Baustoffe und berücksichtigt Bauweisen, die sortenreinen Rückbau und flexible Umnutzung ermöglichen. Zudem hält sich die GESOBAU streng an die Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie weiterer Gesetze wie der GewAbfV oder der EBV. Perspektivisch soll der Einsatz von Recyclingmaterialien weiter ausgebaut werden, um Ressourcen zu schonen und ökologische Belastungen zu reduzieren.

Die Datenerfassung in Bezug auf Abfallvolumina basiert auf dem von den Entsorgern abgefahrenen Volumen der Behälter (Gewichtsangaben liegen nicht vor). Für die bisherige Auswertung nutzt die GESOBAU den *TrennGut-Report* der Berliner Stadtreinigung und eigene Datenerfassungssysteme, wobei die angegebenen Werte für Haus- und Biomüll ohne Gewerbeanteil ausgewiesen sind.



Abfallentsorgung in den GESOBAU-Beständen

Die Entsorgung der regelmäßig anfallenden haushaltsüblichen Abfälle der GESOBAU erfolgt über Rahmenverträge mit den zuständigen Berliner Entsorgungsunternehmen. So wird über das Abfallmanagement in den Quartieren eine fach- und umweltgerechte Behandlung sichergestellt. Darüber hinaus sensibilisiert die GESOBAU die Mieter*innen in ihren Quartieren dafür, wie sie Müll richtig trennen können. Ein sichtbarer Ausdruck dieses Engagements ist der *Zero-Waste-Award*, mit dem die GESOBAU 2025 ausgezeichnet wurde: In der Kategorie „Interaktion“ überzeugte sie mit praxisnahen Mitmach- und Bildungsaktionen, die rund 48.700 Berliner Haushalte erreichten.

Die Datenerfassung in Bezug auf Abfallvolumina (s. Tab.9) basiert auf dem von den Entsorgern abgefahrenen Volumen der Behälter (Gewichtsangaben liegen nicht vor). Für die bisherige Auswertung nutzt die GESOBAU den *TrennGut-Report* der Berliner Stadtreinigung und eigene Datenerfassungssysteme, wobei die angegebenen Werte für Haus- und Biomüll ohne Gewerbeanteil ausgewiesen sind.

Tab.9 AUFGESCHLÜSSELTE ABFALLMENGEN BEI DER GESOBAU

	2025			2024			2023		
	GESAMT	Betriebsstätte	Bestand, Neubau, Modernisierung	GESAMT	Betriebsstätte	Bestand, Neubau, Modernisierung	GESAMT	Betriebsstätte	Bestand, Neubau, Modernisierung
Abfall (in t)	25.286,35	9,71	25.276,64	24.833,01	9,71	24.823,30	24.061,69	k. A.	24.061,69
davon Hausmüll	17.237,43	8,45	17.228,98	16.926,59	8,45	16.918,14	17.059,23	k. A.	17.059,23
davon Papier	2.365,93	k. A. *	2.365,93	2.324,41	k. A. *	2.324,41	538,97	k. A. *	538,97
davon Wertstoff	745,41	k. A.	745,41	732,33	k. A.	732,33	752,54	k. A.	752,54
davon Biomüll	1035,51	1,26	1.034,25	1.016,10	1,26	1.014,84	1.036,82	k. A.	1.036,82
davon gefährliche Abfälle	3902,07	0	3.902,07	3.833,58	0	3.833,58	4.674,13	0	4.674,13
davon zur Wiederverwendung/Recycling (in %)	7,0	13,0	7,0	7,0	13,0	7,0	7,4	k. A.	7,4

*Werte der Papierentsorgung für die Betriebsstätte können nicht einzeln ausgewiesen werden und sind in der Gesamtmenge enthalten.



Gebäuderessourcenpass für Wohnprojekte

CircularLCA ermöglicht die digitale Erfassung von in Gebäuden verbauten Materialien und schafft damit eine transparente Grundlage für zirkuläres Bauen und eine ressourcenschonende Gebäudewirtschaft. Für das Neubauprojekt in der Vesaliusstraße in Berlin-Pankow wurde erstmals ein Gebäuderessourcenpass für die GESOBAU erstellt, der detaillierte Daten zu Materialeinsatz, Ressourcenvorleistungen und CO₂-Fußabdruck enthält. Die GESOBAU hat damit die digitale Ressourcendokumentation als strategischen Schritt für zukünftige Projekte pilotiert.

Lebensqualität in Quartieren durch artenreiche Stadträume schaffen

Die GESOBAU verfügt über rund 1,35 Millionen Quadratmeter Grünflächen, die naturnah gestaltet sind und einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität, zum Klimaschutz und zur biologischen Vielfalt leisten.

Die Betriebsstandorte der GESOBAU befinden sich ausschließlich auf Flächen, die gemäß § 5 Baugesetzbuch als Bauland ausgewiesen sind. Damit sind bei der Planung nationale Vorgaben zu Umweltbelangen berücksichtigt worden, einschließlich der Abwägung möglicher Auswirkungen auf biodiversitätssensible Gebiete; eine unmittelbare Nähe zu schutzbedürftigen Flächen kann somit ausgeschlossen werden. Unabhängig davon versteht die GESOBAU den Schutz und die Förderung der Biodiversität als eigenständigen Anspruch. So hat die GESOBAU beispielsweise – neben den klimaresilienten

Gründächern und Vegetation, sowie dem Konzept der Biotopflächen – ein Insektenschutzprogramm eingeführt und Insektenhotels in Bestands- und Neubauquartieren aufgestellt, sowie geeignete Außenflächen in Blühwiesen umgewandelt. Seit 2019 sind auf 13.308 Quadratmetern neue Blühwiesen entstanden, davon im Jahr 2025 neu an 19 Standorten. Für das Jahr 2026 sind 19 weitere Flächen geplant. Ergänzend setzt die GESOBAU Lösungen für insektenfreundliche Beleuchtung um und gestaltet Wege- und Grünflächen mit reduziertem Versiegelungsgrad. Gemeinsam mit der *BEW Berliner Energie und Wärme GmbH* (BEW) pflanzte sie auf verpachtetem GESOBAU-Grund im Rahmen des Projekts *Tiny Forest Märkisches Viertel* neue Bäume und setzt mit Mietenden verschiedene Urban-Gardening-Projekte um, beispielsweise in der Wohnanlage Mühlenstraße 24 in Pankow.

Ökologische Qualität von Grundstücken erhöhen mit dem Biotopflächenfaktor

Der Biotopflächenfaktor ist ein Planungsinstrument des Landes Berlin, mit dem die ökologische Leistungsfähigkeit städtischer Flächen anhand ihrer Ökosystemdienstleistungen als Beitrag zum menschlichen Wohlbefinden bewertet wird. Bewertet werden unter anderem Begrünungsanteile, Versickerungsfähigkeit, Habitatstrukturen und weitere Elemente, die zur ökologischen Qualität eines Grundstücks beitragen.



Betriebsökologie bei der GESOBAU

Klima- und Umweltschutz sind nicht nur essenziell für die strategische Ausrichtung der GESOBAU, sondern ebenso fest in der Unternehmenskultur verankert. Denn Nachhaltigkeit spielt nicht nur in den Projekten der GESOBAU eine wichtige Rolle, sondern soll auch im eigenen Betrieb gelebt werden. Ziel der GESOBAU ist es daher, den eigenen Energieverbrauch zu senken, eigene Abfälle umweltgerecht zu entsorgen und nachhaltige Arbeitsprozesse zu fördern.

Im eigenen Geschäftsbetrieb verfolgt die GESOBAU eine klare Betriebsökologie, die auf Ressourcenschonung und klimafreundliche Prozesse ausgerichtet ist. So wird die Unternehmenszentrale vollständig mit Ökostrom versorgt und durch intelligente Heiztechnik unterstützt, während Abfälle über die in Berlin etablierten Entsorgungswege fachgerecht entsorgt werden. Zudem setzt die GESOBAU auf einen papierarmen Büroalltag und eine verantwortungsvoll geführte Betriebskantine. Auch die Beschäftigten leisten ihren Beitrag, etwa durch die Anlage von Biodiversitätsflächen, die Bildung von Fahrgemeinschaften oder die bevorzugte Nutzung der Bahn bei Dienstreisen.

Im Fokus steht das nachhaltige Mobilitätskonzept, um wesentliche Emissionen des eigenen Fußabdrucks aus der betrieblichen Mobilität zu reduzieren. Mitarbeitende erhalten beispielsweise eine Mobilitätszulage und können für Dienstfahrten durch die Nutzung von Unternehmens-Umwelttickets den ÖPNV kostenlos nutzen, wodurch nachhaltige Verkehrsmittel gestärkt werden. Ergänzend wird der Fuhrpark schrittweise elektrifiziert: Fünf E-Autos stehen zur Verfügung und durch Fahrsicherheitsschulungen wird der Umgang mit E-Fahrzeugen gezielt unterstützt. An den insgesamt zehn firmeneigenen Ladesäulen können auch Mitarbeitende ihre privaten E-Fahrzeuge laden. Darüber hinaus fördert die GESOBAU die Mobilität mit dem Fahrrad. Dafür stellt sie Pedelecs, Fahrräder, ein E-Lastenrad sowie Abstell- und Duschmöglichkeiten bereit und bietet zweimal jährlich Fahrradchecks und -Codierungen in Zusammenarbeit mit dem *ADFC* an.

Die Mitarbeitenden nutzen diese Angebote intensiv, und ihre Strahlkraft wird durch die *ADFC*-Zertifizierung *Fahrradfreundliche Arbeitgeberin* (Gold-Standard) regelmäßig bestätigt. Im Rahmen des Wettbewerbs der Landesunternehmen *Wer radelt am meisten?* legten Mitarbeitende 2025 gemeinsam 42.513 Kilometer mit dem Rad zurück, was rund 8.078 Kilogramm CO₂ einspart.



LEBENSWERTE QUARTIERE

Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen schafft die GESOBAU nicht nur sozial verträglichen Wohnraum, sondern gestaltet auch lebenswerte Quartiere, in denen sich Mieter*innen zu Hause fühlen können. Im Sinne des nachhaltigen Bauens und Bewirtschaftens von Wohnraum versteht die GESOBAU Quartiersentwicklung als ihre unternehmerische Verantwortung. So entstehen Orte, in denen Nachhaltigkeit, soziale Teilhabe und Lebensqualität eng miteinander verbunden sind.

Lebendige Nachbarschaften sollen gefördert und partnerschaftliche Strukturen langfristig gestärkt werden. Im Mittelpunkt stehen dabei – ob im Bestand oder im Neubau – ein naturnahes und klimafreundliches Grünflächenmanagement, eine attraktive Wohnumfeldgestaltung, der Ausbau sozialer Infrastruktur, nachhaltige Energie- und Mobilitätskonzepte sowie vielfältige Angebote für Gemeinschaft und Begegnung zwischen Generationen und Kulturen. Wie diese Bausteine wirken, zeigt sich besonders in der Großsiedlung Märkisches Viertel und im größten Neubaugebiet Quartier Stadtgut Hellersdorf.



Nachhaltige Mobilität für moderne Quartiersentwicklung

Nachhaltige Mobilität ist für die GESOBAU ein zentraler Bestandteil zukunftsfähiger Quartiersplanung, da ein Großteil – etwa 80 Prozent – der täglichen Wege direkt an der Wohnungstür beginnt und somit stark vom Wohnumfeld geprägt wird.

Um klimafreundliche Fortbewegung zu fördern, auch durch eine bessere Anbindung an den ÖPNV, und gleichzeitig soziale Teilhabe zu sichern, entwickelt die GESOBAU strategische Ansätze: Diese sind in der Mobilitätsstrategie 2023 und dem Konzept zum Ausbau der E-Ladeinfrastruktur gebündelt. In Neubaugebieten wie dem Quartier Stadtgut Hellersdorf entste-

hen so zunehmend autoarme Wohnumfelder mit Carsharing-Angeboten, fußgängerfreundlichen Wegen und Ladepunkten für Elektromobilität. Paketboxen in den Quartieren – deren Anzahl 2025 auf 30 Stück ausgebaut wurde – reduzieren zudem Transportwege und erhöhen so die Effizienz in der Versorgung der Mieter*innen (vgl. [Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025 ↗](#), S. 86 ff.).

Bedarfsgerechtes Wohnen für vielfältige Zielgruppen

Die GESOBAU gestaltet Wohnangebote, die gezielt für unterschiedliche Lebenslagen ausgerichtet sind und soziale Durchmischung und Teilhabe in den Quartieren fördern. So entstehen beispielsweise für Senior*innen barrierefreie oder -arme Wohnungen mit hochwertigen Ausstattungen und Gemeinschaftsräumen. Ergänzt wird dies durch das Angebot von „Servicewohnen“ ab 65 Jahren. Hier erhalten ältere oder mobilitätseingeschränkte Mieter*innen auf Wunsch Unterstützung. Zu den Standorten mit Seniorenhäusern gehören unter anderem Bestände im Bezirk Pankow (Beate-Hahn-Str. / Marianne-Foerster-Str.), im Märkischen Viertel und im Quartier Stadtgut Hellersdorf.

Für junge Menschen, insbesondere Auszubildende und Studierende, entwickelt die GESOBAU Wohnprojekte mit bezahlbaren Mieten, Gemeinschaftsbereichen und moderner Infrastruktur. Dazu gehört unter anderem der GESOcampus in Hellersdorf. In der Hellersdorfer Straße / Cecilienstraße in Hellersdorf entwickelt die GESOBAU im Wohnareal *Cecilien-Carré* zudem 128 bezahlbare Mietwohnungen, darunter 90 geförderte Einheiten ab 7,00 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Weitere 144 Mietwohnungen ergänzten durch einen Ankauf zum Jahresende 2025 das Wohnquartier.



Servicewohnen in Kooperation mit SOPHIA Berlin

Mit dem Servicewohnen bietet die GESOBAU Senior*innen ab 65 Jahren barrierefreie Wohnungen mit ergänzenden Unterstützungsangeboten, die ein selbstbestimmtes und sicheres Wohnen im Alter ermöglichen. In Kooperation mit SOPHIA Berlin stellt die GESOBAU bei Bedarf eine umfassende soziale Beratung sowie alltagsnahe Services bereit, etwa Hilfe bei Arzt- oder Pflegeangelegenheiten, Concierge-Services und die Betreuung durch Sozialdienste, und schafft durch Gemeinschaftsräume und Veranstaltungsangebote zusätzliche Möglichkeiten für Teilhabe.



Attraktives Wohnen für junge Menschen

Für Auszubildende und Studierende entwickelt die GESOBAU – gefördert über das Programm *Junges Wohnen* – bezahlbare, gemeinschaftsorientierte Wohnangebote, die funktionale 1-Zimmer-Wohnungen und Wohngemeinschaften mit Community-Bereichen verbinden. Im Quartier Alt-Wittenau entstehen bis 2026 insgesamt 105 Wohnungen mit 242 Wohnplätzen, ergänzt durch Gemeinschaftsräume sowie Nahversorgungsangebote (Lebensmittel, Drogerie etc.) im Erdgeschoss. Ein weiteres Beispiel ist das Projekt in der Sterkrader Straße in Tegel, wo bis 2027 rund 173 Wohnungen beziehungsweise 234 Wohnplätze mit moderner Infrastruktur für Auszubildende und Studierende realisiert werden. Beide Projekte bieten sozial verträgliche Mieten mit einer Bruttokaltmiete von 380 Euro (inkl. Strom- und Internetpauschale bis zu 60 Euro) pro Wohnplatz.



Visualisierung Quartier Alt-Wittenau





/// Gerade junge Menschen, die in Berlin studieren oder eine Ausbildung absolvieren, haben es auf der Suche nach bezahlbarem, attraktivem Wohnraum schwer. Das Angebot, das aktuell im Quartier Alt-Wittenau entsteht, ist daher umso wichtiger.“

— Jonas Eicher,
Großkundencenterleiter
Investition und Neubau

Schlaglicht: Quartier Stadtgut Hellersdorf

Das Quartier Stadtgut Hellersdorf zeigt exemplarisch, wie die GESOBAU die zentralen Konzepte einer nachhaltigen Quartiersentwicklung verbindet und als Leuchtturmprojekt realisiert. Das Quartier vereint bezahlbaren Wohnraum für vielfältige Zielgruppen, darunter barrierefreie und serviceorientierte Angebote für Senior*innen sowie den GESOcampus für junges Wohnen, und schafft damit sozial durchmischte Strukturen. Darüber hinaus setzt die GESOBAU im Quartier ein konsequent autoarmes Mobilitätskonzept um, das den ruhenden Verkehr in zwei Quartiersgaragen am Rand bündelt und im Inneren Platz für Fuß- und Radverkehr schafft. Sharing-Angebote, Ladeinfrastruktur und alternative Mobilitätsformen stärken zusätzlich eine klimafreundliche Mobilität im Alltag. Zugleich tragen großzügige Grün- und Aufenthaltsflächen sowie der neu geschaffene Stadtplatz als zentraler Begegnungsort zu einem lebendigen, sozial orientierten Quartier bei (vgl. [Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025](#) ↗, S. 87).

Schlaglicht: Märkisches Viertel

Im Märkischen Viertel zeigt die GESOBAU, wie nachhaltige Quartiersentwicklung in einer Großwohnsiedlung ganzheitlich umgesetzt werden kann. Mit rund 15.900 Wohnungen umfasst das Quartier einen großen Teil des GESOBAU-Bestands, weshalb hier besonders viele Projekte und Maßnahmen zur Sicherung von Wohn- und Lebensqualität umgesetzt werden. Hier verbindet die GESOBAU proaktiv ökologische und soziale Nachhaltigkeit, indem sie ein umfassendes Mobilitätskonzept entwickelt hat, das Radinfrastruktur, Sharing-Angebote, Informationsmaßnahmen und ein optimiertes Parkraummanagement integriert.

Zugleich stärkt sie den sozialen Zusammenhalt durch gezielte Programme und Kooperationen, unter anderem durch die Vereinbarung „Sozialer Zusammenhalt“ mit dem Bezirk und dem Senat, die darauf abzielt, die Lebenssituation der Menschen vor Ort zu verbessern. Darüber hinaus schafft die GESOBAU Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen, beispielsweise barrierearmes Wohnen für Senior*innen, um ein Miteinander der Generationen zu fördern. Als Leuchtturmprojekt zeigt das Märkische Viertel, wie nachhaltige Mobilität, soziale Infrastruktur und bedarfsgerechtes Wohnen zu einem lebendigen Quartier zusammengeführt werden (vgl. [Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025](#) ↗, S. 70).

Ein Netzwerk für gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung

Seit 2022 ist die GESOBAU Mitglied im Netzwerk *Gemeinsam für das Quartier*. Ziel der Berliner Vernetzungsinitiative ist es, Partnerschaften zugunsten einer aktivierenden, kooperativen und gemeinwohlorientierten Entwicklung der Quartiere zu fördern.

Nachbarschaften durch Sozialmanagement stärken

Das Sozial- und Quartiersmanagement der GESOBAU hat zum Ziel, gesellschaftliche Teilhabe zu stärken und gutes Miteinander in den Quartieren zu fördern, insbesondere für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen. Das Team aus zwölf Mitarbeitenden, darunter vier Sozialmanager*innen, unterstützt Mieter*innen im Einzelfall und arbeitet zugleich eng mit Verwaltungen, gemeinnützigen Trägern, Integrationsbeauftragten der Bezirke sowie Nachbarschaftsinitiativen für die Stadtteilarbeit zusammen.

Zentrale Maßnahmen, die in diesem Rahmen umgesetzt werden, reichen von der Begleitung des *Bildungsverbunds Märkisches Viertel* über die Weiterentwicklung bedarfsgerechter Angebote für ältere Menschen bis hin zur Umsetzung von Integrationsmaßnahmen in den Beständen. Dies übersetzt sich in eine Vielzahl konkreter Maßnahmen: Für Frauen, die von häuslicher Gewalt betroffen sind, stellt die GESOBAU seit 2022 gemeinsam mit spezialisierten Trägern Zufluchtswohnungen zur Verfügung und schafft damit einen geschützten Raum für Betroffene. Mit dem *House of Queers* unterstützt sie zudem die erste Begegnungsstätte für LGBTQIA+-Menschen in Reinickendorf und setzt sich für deren Sichtbarkeit und Schutz vor Diskriminierung ein (vgl. [Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025](#), S. 91).

Neben diesem sozialen Engagement fördert die GESOBAU auch kulturelle Teilhabe und gesellschaftlichen Zusammenhalt vor Ort. So bietet der seit 2025 verliehene *GESOBAU Jazz & Soul Award* jungen Musiker*innen ein Sprungbrett in die Berliner Kulturszene. Dieser wird auf dem Kunstfest Pankow, dem größten Mieter*innenfest der GESOBAU vergeben. Darüber hinaus stärkt die GESOBAU demokratische Werte und ein friedliches Miteinander, etwa durch Beiträge im Mieter-Magazin [Hallo Nachbar](#), die klare Stellung gegen Diskriminierung, Intoleranz und Ausgrenzung beziehen. Ein weiteres Beispiel für gelebte Nachbarschaft sind die GESOBAU-Bücherboxen, die an mehreren Standorten zum Tauschen und Begegnen einladen und stetig erweitert werden.



Gesellschaftliches Engagement der GESOBAU-Stiftung

Mit der GESOBAU-Stiftung verfügt die GESOBAU über ein eigenständiges Instrument zur Förderung sozialen Engagements in ihren Quartieren. Zweck der Stiftung ist die Vergabe von Fördermitteln an karitative und gemeinwohlorientierte Projekte, die den sozialen Zusammenhalt, die Bildungschancen und die Lebensqualität vor Ort stärken. Die Stiftung verfügt über ein jährliches Förderbudget im fünfstelligen Bereich und vergibt Mittel an Projekte für Kinder, Jugendliche und Senior*innen. Die Bandbreite der geförderten Maßnahmen reicht von Lern- und Freizeitangeboten über generationsübergreifende Begegnungsformate bis hin zu Unterstützungsangeboten für Mieter*innen in besonderen Lebenslagen. In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich zahlreiche Projekte in den Beständen der GESOBAU unterstützt. Ergänzend richtet die Stiftung seit 2020 themenspezifische Förderwettbewerbe aus, mit denen gezielt soziale Bedarfe in den Quartieren adressiert werden. So erhielten im Jahr 2025

insgesamt 46 Projekte Fördermittel in Höhe von rund 95.000 Euro. Die GESOBAU-Stiftung wurde 1997 gegründet und feiert im kommenden Jahr ihr 30-jähriges Bestehen.

Seit einigen Jahren profitiert die GESOBAU-Stiftung von zusätzlichen Spendeneinnahmen aus dem Engagement der Mitarbeitenden. Im Rahmen des Programms *GESOBAU sozial engagiert* bringen sich Mitarbeitende freiwillig in soziale Projekte ein, etwa bei Renovierungsarbeiten in sozialen Einrichtungen, bei Schul- und Nachbarschaftsfesten oder bei Unterstützungsangeboten im Rahmen der Berliner Kältehilfe. Für jede geleistete Einsatzstunde werden zusätzlich 25 Euro an die Stiftung gespendet. Im Jahr 2025 engagierten sich 429 Mitarbeitende und leisteten gemeinsam 2.168 Stunden freiwilliger Arbeit. Das daraus resultierende Spendenvolumen stärkt die Fördermöglichkeiten der Stiftung und verbindet finanzielles Engagement mit konkretem Einsatz vor Ort.



Die Mitarbeitenden der GESOBAU leben die Unternehmenswerte im Alltag und tragen sie aktiv in die Stadt. 2025 haben 429 Mitarbeitende gemeinsam im Rahmen des Unternehmensziels mehr als 2.000 Stunden in gemeinnützige Projekte investiert und damit ein starkes Zeichen für gesellschaftliches Engagement gesetzt.

— Franziska Hupke,
Quartierskoordination,
Sozial- & Quartiersmanagement

UNTERNEHMENS- KULTUR

Die Mitarbeitenden der GESOBAU tragen mit ihren Ideen, ihrer Expertise und ihren vielfältigen Talenten maßgeblich zum Unternehmenserfolg bei. Daher schafft die GESOBAU ein Arbeitsumfeld, in dem alle Beschäftigten ihr Potenzial entfalten können, gleiche Chancen erhalten und aktiv in Unternehmensprozesse eingebunden werden.

Gleichzeitig fördert die GESOBAU Gesundheit und Sicherheit und verbindet als verantwortungsvolle Arbeitgeberin ihre Fürsorgepflicht mit dem Anspruch, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das das Wohlbefinden der Mitarbeitenden schützt und stärkt.



VSME B8

VSME B10

GdW P1

GdW PE12

Die Menschen bei der GESOBAU

Als verlässliche Arbeitgeberin strebt die GESOBAU an, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem sich Mitarbeitende sicher, wohl und fair behandelt fühlen und in dem ihre Beiträge wertgeschätzt werden. Mit 582 Beschäftigten (vgl. 2024: 556) trägt sie maßgeblich dazu bei, bezahlbaren Wohnraum für eine wachsende Stadt bereitzustellen und mehr als 100.000 Mieter*innen ein verlässliches und lebenswertes Zuhause zu bieten. Im Zentrum dieses Erfolgs stehen die Menschen bei der GESOBAU, deren Ideen, Expertise und vielfältigen Talente die Unternehmensentwicklung nachhaltig prägen und vorantreiben.

Eine breit aufgestellte Belegschaft sichert den Erfolg

Die Mitarbeiterschaft der GESOBAU ist vielfältig zusammengesetzt und spiegelt unterschiedliche Geschlechter, Altersstrukturen und Generationen sowie Berufsprofile wider (s. Tab. III und Tab. XI). Diese Diversität stärkt das Unternehmen, weil so verschiedene Perspektiven, Erfahrungen und Kompetenzen zusammenkommen.

Qualifiziertes Personal gewinnen und halten

Die Gewinnung qualifizierter Fachkräfte ist für die GESOBAU von höchster Bedeutung, da sie dem Fachkräftemangel aktiv begegnen und gleichzeitig die Bindung ihrer Mitarbeitenden stärken möchte. Ziel ist es, Menschen für eine Karriere bei der GESOBAU zu gewinnen, die mit ihrer Expertise und Motivation zur Weiterentwicklung des Unternehmens beitragen.

Dafür setzt die GESOBAU auf vielfältige Maßnahmen der Personalgewinnung: Die offene Veranstaltung *Impulse – Der Karrieretag bei der GESOBAU* lädt Jobsuchende zum ungezwungenen Austausch ein und gibt Einblicke in potenzielle Arbeitsbereiche. Darüber hinaus rückt die Arbeitgeberkampagne *Mehr als ein Job* mit authentischen Einblicken den Arbeitsalltag der Mitarbeitenden bei der GESOBAU in den Mittelpunkt.

Attraktivität des Arbeitsplatzes stärken

Die GESOBAU bietet ihren Mitarbeitenden attraktive Arbeitsbedingungen, die Sicherheit, Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten miteinander verbinden. Dazu gehören eine 37-Stunden-Woche mit 30 Tagen Urlaub, flexible Arbeitszeiten und die Möglichkeit, bis zu 49 Prozent mobil zu arbeiten. Ergänzend profitieren die Beschäftigten von einer betrieblichen Altersvorsorge, einer monatlichen Mobilitätszulage, einem barrierefreien Arbeitsplatz und moderner Arbeitsplatzausstattung. Auch Gesundheitsförderung, individuelle Personalentwicklung sowie eine eigene Betriebskantine tragen zu einem attraktiven Arbeitsumfeld bei.

Die GESOBAU zählt seit Jahren zu den besten Arbeitgeber*innen in Berlin-Brandenburg und wurde wiederholt als *Great Place to Work* ausgezeichnet. Die hohe Zufriedenheit spiegelt sich auch in einer Fluktuationsquote von 6,7 Prozent wider, die den Erfolg dieser Maßnahmen unterstreicht.

Systematische Mitarbeitendenbeteiligung

Die GESOBAU lebt eine Kultur der aktiven Mitarbeitendenbeteiligung und bezieht ihre Beschäftigten systematisch in unternehmensrelevante Entscheidungen und Prozesse ein. Neben den gesetzlichen Interessenvertretungen wie dem Betriebsrat, der Frauenvertretung, der Jugend- und Auszubildendenvertretung sowie der Schwerbehindertenvertretung (vgl. „1.5. Mitarbeitende“, S. 36) wirken Mitarbeitende in abteilungsübergreifenden Arbeitsgruppen und Projekten mit und bringen dort ihre Expertise ein.



Faire Vergütung für alle Mitarbeitenden gewährleisten

Die GESOBAU verfolgt mit ihrem Vergütungssystem den Anspruch, faire, transparente und tarifgebundene Gehälter (88,8 Prozent in Tarifabdeckung 2025) zu gewährleisten, die sowohl den gesetzlichen Anforderungen als auch den Grundsätzen guter Unternehmensführung entsprechen.

Die Gesamtvergütung setzt sich aus fixen und – abhängig von Zielvereinbarungen – variablen Komponenten zusammen. Letztere gelten für alle Beschäftigtengruppen, mit Ausnahme geringfügig Beschäftigter. Sämtliche Mitarbeitenden erhalten ein Entgelt, das mindestens dem in Deutschland geltenden gesetzlichen Mindestlohn entspricht oder, je nach Tarifbindung, darüber liegt, da die GESOBAU nach Haustarif vergütet und ihre Tochtergesellschaften Tarifverträge wie den TVöD oder den Tarifvertrag für Hausmeister*innen anwenden.

Ergebnisse aus den Tarifverhandlungen der Wohnungswirtschaft übernimmt die GESOBAU seit 2024 ebenfalls unverzüglich. Für Hausmeister*innen wurde 2023 ein eigener Vergütungstarifvertrag eingeführt, der 2024 in Kraft getreten ist. Alle Beschäftigten profitieren seit 2024 von einer 37-Stunden-Vollzeitwoche.

Die Vergütung des Vorstands und der Führungskräfte ist individualisiert, basiert auf Zielvereinbarungen einschließlich eines Nachhaltigkeitsbezugs und wird durch den Aufsichtsrat geprüft. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine feste jährliche Vergütung, die von der Hauptversammlung festgelegt wird (vgl. „Berliner Corporate Governance Kodex“, S. 65).



Gender Pay Gap: Entgeltstrukturen im Vergleich

Der Gender Pay Gap der GESOBAU lag 2025 bei 11 Prozent für Mitarbeitende (ohne Auszubildende und Aushilfen). Frauen verdienen 2025 durchschnittlich 3,32 Euro (vgl. 2024: 3,43 Euro) mehr pro Stunde als Männer. Bei den Führungskräften zeigt sich im Jahr 2025 auf männlicher Seite der zweiten Ebene ein durchschnittlicher Mehrverdienst von 5,79 Euro und auf der dritten Ebene ein geringerer durchschnittlicher Unterschied von 3,43 Euro.



VSME C5

GdW PE3

Vielfalt und Chancengleichheit ermöglichen

Für die GESOBAU ist es ein zentrales Anliegen, allen Mitarbeitenden – unabhängig von Alter, Geschlecht, Herkunft, Identität oder körperlichen und geistigen Voraussetzungen – faire und gleichberechtigte Chancen zu ermöglichen und bestehende Ungleichheiten aktiv abzubauen. Daraus ergibt sich das Ziel, die Vielfalt in der Belegschaft zu fördern und ein Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem unterschiedliche Perspektiven sichtbar sind und Wertschätzung erfahren. Strategisch ist dieser Anspruch unter anderem durch die seit 2007 unterzeichnete Charta der Vielfalt, den Frauenförderplan gemäß Landesgleichstellungsgesetz und die Maßnahmen aus dem Berliner Partizipationsgesetz (PartMigG) verankert.

Um Diversität und Teilhabe weiter zu stärken, optimiert die GESOBAU ihre Bewerbungsprozesse, etwa durch Leitfäden für diskriminierungsfreie Auswahlverfahren und Sensibilisierung der Führungskräfte für unvoreingenommene Sprache. Darüber hinaus passt sie Auswahlverfahren an die Bedürfnisse erkrankter Menschen und Bewerber mit Behinderungen an. Anfang 2025 hat

die GESOBAU zudem eine anonyme Befragung zum Migrationshintergrund durchgeführt, um auf dieser Basis gezielte Maßnahmen entwickeln zu können. Die Förderung von Chancengleichheit setzt die GESOBAU auch im Arbeitsalltag konsequent um, etwa durch familienfreundliche Arbeitsbedingungen, Teilzeitmöglichkeiten, gezielte Weiterbildungsangebote sowie flexible Ausbildungsmodelle. Ein Familienservice unterstützt Beschäftigte zudem bei Fragen rund um Kinderbetreuung, Pflege von Angehörigen und Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Der Frauenförderplan verfolgt das Ziel, Frauen auf allen Ebenen zu stärken und ihnen einen gleichberechtigten Zugang zu Funktionen und Einkommenssystemen zu ermöglichen. Dass diese Maßnahmen wirken, zeigt sich in einem weitgehend paritätischen Verhältnis der Geschlechter: 2025 lag der Frauenanteil bei 54,8 Prozent (2024: 54,9 Prozent) und der Männeranteil bei 45,2 Prozent. In Führungspositionen betrug der Frauenanteil in den ersten drei Führungsebenen 45,5 Prozent (2024: 43,5 Prozent) und im Aufsichtsrat seit März 2025 44,4 Prozent (2024: 55,6 Prozent).

i

Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben

Unabhängig von Geschlecht oder familiärer Situation unterstützt die GESOBAU ihre Mitarbeitenden dabei, Beruf und Privatleben in Einklang zu bringen. Dafür schafft sie flexible Rahmenbedingungen hinsichtlich Arbeitszeit und Arbeitsort. Der Großteil der Beschäftigten kann unter Einhaltung allgemein gültiger Arbeitszeitregelungen im Zeitraum von 6:00 bis 20:00 Uhr arbeiten, bis zu 49 Prozent mobil tätig sein und erhält zusätzlich zu 30 Urlaubstagen die Möglichkeit, Sabbaticals zu vereinbaren. Zudem bietet die GESOBAU über das Fürstenberg Institut professionelle, kostenfreie und anonyme Beratung zu Themen wie Wiedereinstieg, Pflege von Angehörigen, Erziehung, Konflikten oder persönlichen Belastungssituationen an.

Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen

Im Jahr 2025 betrug die Gesamtzahl der gerichtlich bestätigten Diskriminierungsfälle 0. Insgesamt gab es 20 Beschwerden mit Bezug zum AGG (ausschließlich im Zusammenhang mit Wohnungsangelegenheiten). Als Abhilfemaßnahme ist eine für Mitarbeitende verpflichtende Antidiskriminierungsschulung geplant.





Gesundes und sicheres Arbeiten

Für die GESOBAU hat die Sicherheit und Gesundheit ihrer Mitarbeitenden höchste Priorität. Im Rahmen ihres Fürsorgeverständnisses verfolgt sie das Ziel, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem Beschäftigte geschützt, unterstützt und in ihrer Leistungsfähigkeit gestärkt werden.

Ein sicheres und gesundes Arbeitsumfeld schaffen

Die GESOBAU hat ein umfassendes präventives Gesundheits- und Arbeitsschutzmanagement implementiert, das darauf ausgerichtet ist, Arbeitsunfälle und gesundheitliche Beeinträchtigungen vorzubeugen. Der Arbeitsschutzausschuss (ASA) koordiniert alle Maßnahmen und stellt sicher, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dazu gehören regelmäßige Gefährdungsbeurteilungen, die üblicherweise jährlich, mindestens jedoch alle zwei bis drei Jahre durchgeführt werden. Darüber hinaus setzt die GESOBAU auf Online-Schulungen, die Mitarbeitende für rechtliche Vorschriften und sicherheitsrelevante Anforderungen sensibilisieren. Je nach Themenfeld finden diese jährlich oder alle zwei Jahre statt. Im Berichtsjahr verzeichnete die

GESOBAU 23 meldepflichtige Arbeitsunfälle, was einer Quote von 0,0 Prozent (gerundet auf eine Dezimalstelle) entspricht. Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und arbeitsbedingter Erkrankungen gab es keine.

Ein weiterer Schwerpunkt des Gesundheitsmanagements liegt auf der individuellen Unterstützung von Mitarbeitenden nach längerer Erkrankung. Über das betriebliche Eingliederungsmanagement (BEM) bietet die GESOBAU persönliche Gespräche an, um gemeinsam passende Lösungen für den Wiedereinstieg zu entwickeln. Dabei wird geprüft, welche Maßnahmen das Unternehmen einleiten kann, um eine nachhaltige Rückkehr an den Arbeitsplatz zu ermöglichen. Ziel ist es, gesundheitliche Belastungen zu reduzieren, individuelle Bedarfe zu berücksichtigen und die Leistungsfähigkeit langfristig zu erhalten. Dieses Vorgehen schafft Vertrauen und sorgt für Sicherheit im Wiedereinstiegsprozess. Mit diesem präventiven und zugleich personenbezogenen Ansatz verbindet die GESOBAU systematischen Arbeitsschutz mit Fürsorge im Arbeitsalltag.

GESOvital – das Gesundheitsförderungsprogramm

Die GESOBAU stärkt die Gesundheit ihrer Mitarbeitenden durch ein breit aufgestelltes betriebliches Gesundheitsförderungsprogramm, das unter dem Titel *GESOvital* kontinuierlich weiterentwickelt wird. Die Angebote reichen von Ernährungs- und Bewegungsformaten über Workshops und Vorträge bis hin zu Kooperationen mit externen Krankenkassen und Fachleuten. Mitarbeitende profitieren zudem von der kostenfreien Nutzung der digitalen Gesundheitsplattform *voiiio*, die virtuelle Sportkurse, Expert*innenvorträge und Unterstützungsangebote zu mentaler und körperlicher Gesundheit bereitstellt. Zudem bietet die GESOBAU vor Ort Bewegungspausen, Sport- und Gesundheitskurse, medizinische Check-ups und Massagen an, um insbesondere Gesundheitsbelastungen entgegenzuwirken, die durch sitzende Tätigkeiten auftreten können. Sportliche Teamevents, wie die Teilnahme am Staffellauf der Berliner Wasserbetriebe, fördern Teamgeist und Bewegung zugleich.

Förderung mentaler Gesundheit

Die GESOBAU stärkt neben der körperlichen auch die mentale Gesundheit ihrer Mitarbeitenden durch systematische Analyse, gezielte Maßnahmen und niedrigschwellige Unterstützungsangebote. Auf Basis einer DEKRA-Mitarbeitendenbefragung wurden Belastungsfaktoren wie Arbeitsintensität und häufige Unterbrechungen identifiziert. Diese wurden durch konkrete Schritte wie die Einrichtung von Sammelpostfächern oder Telefonsprechzeiten adressiert. Darüber hinaus bietet die GESOBAU Rückzugsräume wie den *Raum der Stille* und Formate wie die *Woche der seelischen Gesundheit* an, um Achtsamkeit und mentale Gesundheit aktiv zu fördern.

VSME B10

GdW PE8

GdW PE9

Ausbildung und Entwicklung

Die GESOBAU unterstützt ihre Mitarbeitenden, indem sie kontinuierlich Raum und Anreize für die fachliche Weiterentwicklung bietet und diese bei der Vertiefung relevanter Zukunftskompetenzen fördert, unter anderem zu technischen, immobilien- und energiewirtschaftlichen sowie Digitalisierungssachverhalten.

Mit einem umfassenden Weiterbildungskonzept in Form von passgenauen Seminaren und Fortbildungen werden die fachlichen und methodischen Kompetenzen vertieft und die Mitarbeitenden auf zukünftige Aufgaben vorbereitet. Mit einem ganzheitlichen Ausbildungskonzept fördert die GESOBAU über moderne Lernformate die berufliche Entwicklung junger Menschen und bietet eine zukunftsorientierte Berufsbildung – in Voll- und Teilzeit – in den Berufen Immobilien- und Veranstaltungskaufleute sowie Kaufleute für Büro- und IT-Systemmanagement (w/m/d). Im Rahmen

des GESOBAU-Weiterbildungsprogramms haben die Mitarbeitenden im Jahr 2025 insgesamt 3.374 Weiterbildungsstunden absolviert (s. Tab.VI) und damit ihre kontinuierliche Weiterbildung konsequent gestärkt.

Darüber hinaus bietet die GESOBAU die Möglichkeit, über ein duales Studium in die Berufswelt der Wohnungswirtschaft einzusteigen. Die theoretische Ausbildung, beispielsweise in den Studienrichtungen Betriebswirtschaftslehre/Immobilienwirtschaft (B.A.) oder Technisches Facility Management (B.Eng.), wird dabei gezielt mit der praktischen Arbeit im Unternehmen verknüpft. Im Jahr 2025 befanden sich insgesamt 45 junge Menschen bei der GESOBAU in der Ausbildung, 9 absolvierten ein duales Studium.



/// Mit dem Format „Impulse – Der Karrieretag bei der GESOBAU“ schaffen wir einen Zugang zu beruflichen Perspektiven und ermöglichen es Jobsuchenden, die GESOBAU als Arbeitgeberin kennenzulernen. Wir bieten Einblicke in Arbeitsfelder, beantworten individuelle Fragen und zeigen auf, welche Entwicklungsmöglichkeiten ein Einstieg bei uns eröffnet.

— Thorsten Kube,
Bereichsleiter Personal



Know-how und ausgezeichnete Ausbildungsqualität sichern

Das Ausbildungsprogramm der GESOBAU wurde mehrfach ausgezeichnet. Im Jahr 2025 konnten insgesamt 100 Prozent der Auszubildenden in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen werden (vgl. 2024: 91 Prozent).

Die Qualität der Ausbildung bei der GESOBAU wird zudem regelmäßig extern bestätigt. So wurde die GESOBAU erneut mit dem IHK-Siegel *Exzellente Ausbildungsqualität* ausgezeichnet. Zusätzlich trägt sie das Siegel *Ausbildung in Bestform* des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., das das hohe Niveau und die verlässliche Leistung der Ausbildung bei der GESOBAU bestätigt. Das Siegel war zunächst gültig bis Dezember 2025 und wurde durch die erneute Auszeichnung bis November 2029 verlängert.

Tab.10 AUSZUBILDENDE BEI DER GESOBAU

	2023	2024	2025
Anzahl der Absolvent*innen	13	11	13
davon übernommen	12	10	13
Ausbildungsquote (in %)	8,2	9,0	9,3
Übernahmequote (in %)	92,3	90,9	100,0



BETEILIGUNG UND KOOPERATIONEN

Eine verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft bedeutet für die GESOBAU, die Beteiligung der Bürger*innen zu ermöglichen sowie lokale Kooperationen zu fördern. Sie bindet Anwohnende und Mieter*innen frühzeitig in Neubauplanungen ein und arbeitet eng mit lokalen Akteuren zusammen, um tragfähige Lösungen für lebendige Quartiere zu entwickeln.

Dieser Anspruch prägt auch ihr gesellschaftliches Engagement, das sie vor allem durch Kooperationen stärkt, um die Lebensqualität in ihren Beständen zu fördern und ein soziales Miteinander in den Nachbarschaften zu erhöhen.



Beteiligungen bei Neubauvorhaben und Modernisierungen

Für die GESOBAU ist die Beteiligung betroffener Stakeholder ein zentraler Bestandteil einer verantwortungsvollen Neubauplanung. Denn bauliche Veränderungen greifen unmittelbar in bestehende Nachbarschaften ein. Deswegen ist es der Anspruch der GESOBAU, Anwohnende und Mieter*innen frühzeitig einzubeziehen, Vertrauen aufzubauen und dafür Beteiligungsräume niedrigschwellig und breit zugänglich zu machen. Grundlage dafür bildet der landesweite Rahmen der Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau, an denen sich die Beteiligungsprozesse der GESOBAU strategisch orientieren.

Der Beteiligungsansatz folgt dabei vier Stufen: Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitentscheidung. Je nach Projekt und Spielraum können Anwohnende Hinweise geben, Ideen einbringen oder in einigen Fällen über konkrete Aspekte entscheiden (vgl. [Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025](#), S. 98).

Um Beteiligung in Prozessen – wie etwa Modernisierungen – ebenso wirksam zu gestalten, setzt die GESOBAU auf eine Vielzahl analoger und digitaler Formate, mit denen sie unterschiedliche Stakeholder zuverlässig erreicht. Dazu gehören Informationsveranstaltungen, E-Mail-Kommunikation, Videos, postalische Anschreiben, Fragebögen, Online-Formate und Versammlungen vor Ort. Mit dem Format *GESOBAU vor Ort* schafft sie weitere niedrigschwellige Gesprächsgelegenheiten rund um relevante Modernisierungsankündigungen, um Sorgen der betroffenen Menschen zu reduzieren, Transparenz zu schaffen und die Selbstwirksamkeit von Nachbarschaften zu stärken. Bei großen Kombiprojekten, wie im Stiftsweg und in der Hansastrasse, hat die GESOBAU zudem Abschlussfeste organisiert, die Begegnung ermöglichen und zugleich genutzt wurden, um Rückmeldungen zur Zufriedenheit und Prozessqualität einzuholen.



Informationsveranstaltung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Elisabeth-Aue



Mieterbeiräte und Mieterrat als Mitwirkungsraum

Mieterbeiräte ermöglichen Mitwirkung, indem sie die Interessen der Mieter*innen bündeln und als Sprachrohr der Bewohnerschaft gegenüber der GESOBAU wirken. Während jede Wohnhausgruppe einen eigenen Mieterbeirat wählen kann, vertritt der Mieterrat quartiersübergreifend die Interessen und Anliegen aller Bewohner*innen und stärkt so die strukturelle Mitwirkung im gesamten Quartier. Der Mieterrat wirkt dabei insbesondere bei Fragen der Investitionsplanung zu Neubau- und Modernisierungsprojekten mit und steht dazu in regelmäßigem, überwiegend digital organisiertem Austausch mit der GESOBAU. Das aktuell siebenköpfige Gremium – vier Frauen und drei Männer – wurde auf Grundlage des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes für die Amtsperiode 2022 bis 2027 gewählt (vgl. [Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025](#), S. 100).

Neben etablierten Gremien wie Senioren- und Modernisierungsbeiräten wurden im Sommer 2024 in sechs Wahlquartieren – darunter mehrere Bereiche des Märkischen Viertels sowie des Studierendenwohnhauses in der Nordbahnstraße – neue Mieterbeiräte gewählt, wobei 10.460 Haushalte stimmberechtigt waren. Mit einer Wahlbeteiligung von 12,6 Prozent nahmen die neu gewählten Beiräte im September 2024 ihre Arbeit auf (vgl. [Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025](#), S. 98 ff.).

Kooperationen und Partnerschaften

Für die GESOBAU sind Kooperationen ein wesentlicher Bestandteil ihres Selbstverständnisses als verantwortungsvolle Akteurin im Rahmen der Stadtentwicklung. Sie geht bewusst Partnerschaften mit lokalen Sportvereinen, sozialen Organisationen oder wissenschaftlichen Initiativen ein, weil sie davon überzeugt ist, dass nachhaltige Lösungen nur im Zusammenspiel unterschiedlicher Akteur*innen entstehen.

Partnerschaften für eine starke Stadtgesellschaft pflegen

Die GESOBAU setzt auf Partnerschaften für eine sozial starke Stadtgesellschaft und kooperiert dafür gezielt mit lokalen Sport- und Bildungsakteur*innen. So fördert sie Bewegung, Teilhabe und gesundes Aufwachsen in ihren Quartieren. Ein strategischer Schwerpunkt liegt auf der Förderung junger Menschen durch niedrigschwellige Sportangebote, beispielsweise durch die Unterstützung des Schulprogramms *ALBA macht Schule* mit jährlich 20.000 Euro. Auch im Handball bleibt sie Partnerin der Füchse Berlin und stärkt mit jährlich 15.000 Euro die B&O-Grund-

Kooperationen, Spenden und Sponsoring

Die GESOBAU unterstützt lokale Initiativen, die die Lebensqualität in ihren Quartieren stärken und einen klaren Bezug zum Wohnen und Wohnumfeld haben. Dabei achtet sie strikt auf politische Neutralität, die Vereinbarkeit mit der freiheitlich-demokratischen Grundordnung und auf die Einhaltung ihrer Compliance-Grundsätze. Alle Förderungen, einschließlich der Mittel der GESOBAU-Stiftung, durchlaufen vorab einen definierten Freigabeprozess (vgl. „Spenden- und Sponsoring-Volumen für das Jahr 2025“, S. 126).

Politische Spenden

In der GESOBAU-Satzung, § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 20, ist verankert, dass Sponsoring zugunsten politischer Parteien, ihren Mandatsträger*innen sowie sonstigen Mitgliedern ausgeschlossen ist. Im Jahr 2025 gab es keine Spenden oder Sponsoring zugunsten politischer Parteien, ihren Mandatsträger*innen sowie sonstigen Mitgliedern.

schulliga, in der Kinder erste Spielerfahrungen sammeln. Zusätzlich werden Schul-AGs, wie an der Grundschule Borsigwalde, gefördert.

Darüber hinaus engagiert sich die GESOBAU für Menschen in besonders herausfordernden Lebenslagen und stärkt soziale Strukturen über ihre Bestände hinaus. 2025 unterstützte sie erneut die Arche Hellersdorf mit rund 5.000 Euro für kostenlose warme Mahlzeiten, um der hohen Kinderarmut in einzelnen Stadtteilen entgegenzuwirken. Weiterhin besteht ein Mietverhältnis für eine flexible Krisenwohnung im Quartier Stadtgut Hellersdorf, die Familien und junge Erwachsene bei akuter Kindeswohlgefährdung kurzfristig Schutz bietet. Seit Januar 2024 stellt die GESOBAU zudem jährlich fünf Wohnungen für Careleaver*innen bereit, um jungen Erwachsenen nach dem Ende der Jugendhilfe den Übergang in ein eigenständiges Leben zu erleichtern. In der Winterzeit stellt sie der Kältehilfe eine 200 Quadratmeter

große Gewerbefläche in Reinickendorf mietfrei als Notunterkunft für obdachlose Frauen zur Verfügung. Zudem wurden bei der Aktion *Weihnachten im Schuhkarton 2025* insgesamt 76 Geschenke an Frauen und Kinder im Projekt *HESTIA / Schutzwohnungen für Frauen* und in die Kinderwohngruppen der Ostkreuz Jugendhilfe Nord übergeben.

Die GESOBAU engagiert sich zudem mit verschiedenen Partnerorganisationen dafür, Menschen mit Flucht- und Einwanderungsgeschichte den Zugang zu Wohnraum und sozialer Teilhabe zu erleichtern. Zwischen 2021 und 2024 hat sie gemeinsam mit der WIB und der Caritas ein Beratungsprojekt unterstützt, das Wohnungsuchende bei Bewerbungen, Anträgen und Besichtigungen begleitet. Mit dem Projekt *Wohnen statt MUF* vermittelt die GESOBAU seit 2022 regulären Wohnraum an Geflüchtete und hat so bis 2025 bereits über 300 Menschen unterstützt.



GESOBAU-Mitarbeitende engagieren sich für unser Unternehmensziel Soziales Engagement.

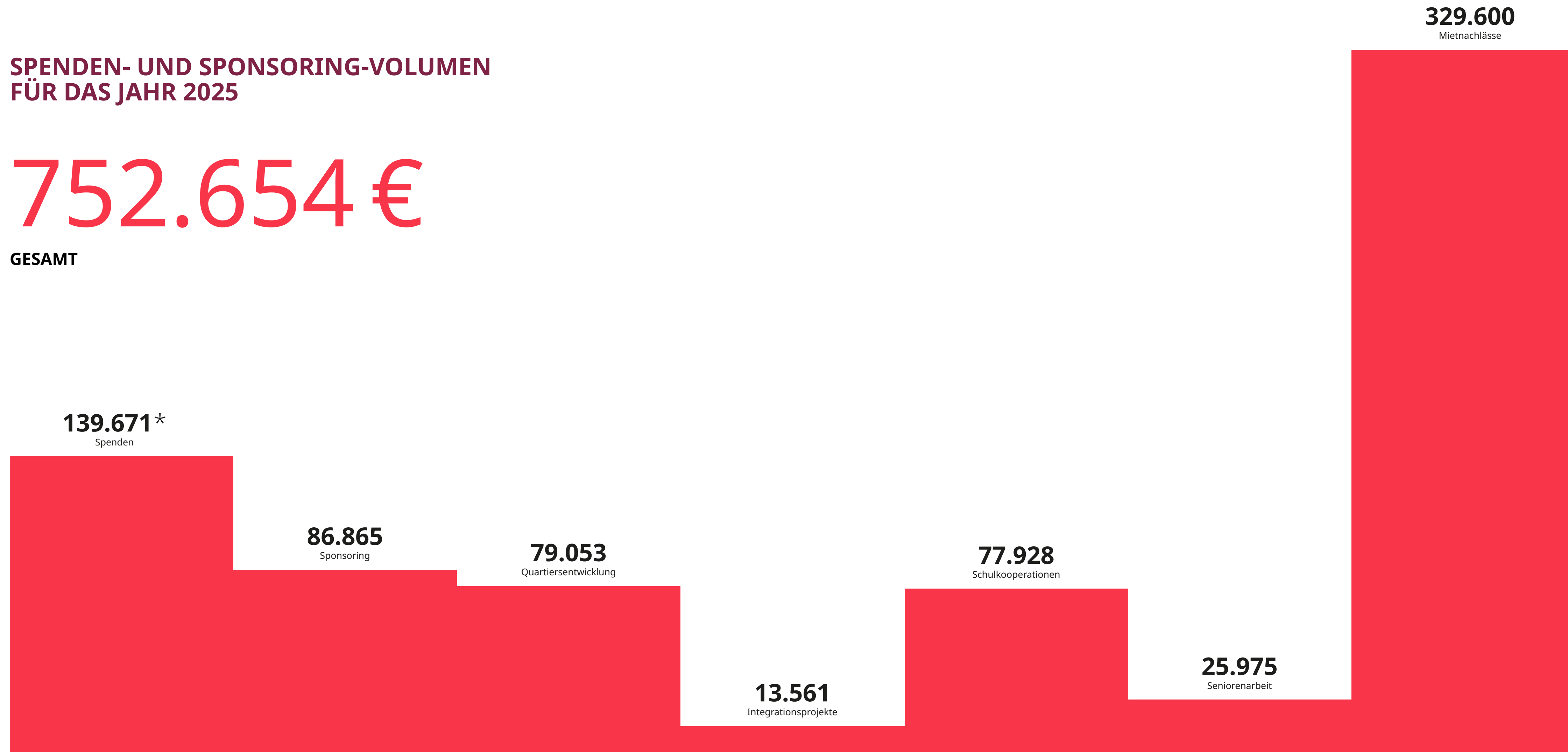


SPENDEN- UND SPONSORING-VOLUMEN FÜR DAS JAHR 2025

752.654 €

GESAMT

S | 126



* Über die GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG wurden weitere 2.400,00 € gespendet.

Ausgaben

Das Prinzip Housing First realisieren

Der Housing-First-Ansatz ist ein international anerkannter wohnungs- und sozialpolitischer Handlungsansatz zur nachhaltigen Überwindung von Wohnungslosigkeit. Er basiert auf der Erkenntnis, dass der Zugang zu dauerhaftem Wohnraum keine Belohnung am Ende eines Hilfeprozesses, sondern dessen Ausgangspunkt sein muss. Wohnraum wird dabei als grundlegendes soziales Recht verstanden und als zentrale Voraussetzung für Stabilisierung, Teilhabe und Selbstbestimmung.

Berlin zählt zu den bundesweiten Vorreitern bei der Umsetzung dieses Ansatzes und hat **Housing First** [↗] als festen Bestandteil seiner Strategie zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit etabliert. Vor diesem Hintergrund steht die GESOBAU dem Housing-First-Ansatz ausdrücklich positiv gegenüber und versteht ihr Engagement als Beitrag zur sozialen Verantwortung kommunaler Wohnungsunternehmen. Seit 2019 besteht eine Kooperation mit dem Träger Neustart GmbH, in deren Rahmen jährlich bis zu fünf Wohnungen für wohnungslose Menschen bereitgestellt werden. Diese Zusammenarbeit erfolgt freiwillig im Rahmen der wohnungs- und belegungspolitischen Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin und ergänzt die bestehenden Instrumente der Wohnraumversorgung.

Die Umsetzung des vereinbarten Wohnungskontingents ist aufgrund der besonderen Ausrichtung von **Housing First** [↗] mit spezifischen organisatorischen Anforderungen verbunden. Dazu zählen unter anderem die passgenaue Identifikation geeigneter Wohnungsangebote sowie intensive Abstimmungsprozesse zwischen der GESOBAU, dem Träger und den wohnungssuchenden Personen. Ein zentrales Prinzip des Ansatzes ist die Stärkung der Autonomie der Betroffenen: Diese verfügen über ein Mitspracherecht, insbesondere hinsichtlich Lage, Wohnumfeld und individueller Lebenssituation. Entsprechend werden angebotene Wohnungen nicht in jedem Fall angenommen. Aus diesen strukturellen Rahmenbedingungen resultiert, dass das vorgesehene Kontingent nicht in jedem Jahr vollständig belegt werden kann.

Insgesamt wurden bislang 16 Wohnungen erfolgreich vermittelt. Ziel der Kooperationspartner*innen ist es, die Zusammenarbeit weiter zu verstetigen und langfristig tragfähig auszugestalten, um einen nachhaltigen Beitrag zur Überwindung von Wohnungslosigkeit und zur sozialen Stabilisierung besonders benachteiligter Personengruppen zu leisten.

Zusätzlich setzt die GESOBAU ihre Kooperation mit dem Bezirksamt Pankow und der GEBEWO – Soziale Dienste – Berlin gGmbH fort. Seit 2016 stellt sie Wohnungen bereit, die zunächst an die GEBEWO vermietet und anschließend an wohnungslose Menschen, begleitet durch ambulante Wohnhilfen des Sozialamts, untervermietet werden. Die Zusammenarbeit wurde bis 2028 verlängert.

Annex

Über diesen Bericht	129
Geschäftsinformationen	131
Nachhaltigkeitsinformationen	134
Impressum	146



Über diesen Bericht

Mit diesem Bericht legen wir erstmals einen integrierten Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht in einer zusammenhängenden Publikation vor. Damit machen wir sichtbar, wie eng unsere wohnungswirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Ziele sowie die jeweiligen Fortschritte für die Stadt Berlin miteinander verbunden sind. Der Bericht stellt für das Geschäftsjahr 2025 die zentralen wirtschaftlichen und nachhaltigen Entwicklungen des GESOBAU-Konzerns dar und unterlegt diese mit Zahlen, Daten und Fakten.

Der Geschäftsbericht des GESOBAU-Konzerns für das Geschäftsjahr 2025, verortet im Kapitel „Geschäftsinformationen“, S. 25, wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften verfasst. Dabei wurden freiwillig die *Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen* in der jeweils aktuellen Fassung, sowie die ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes berücksichtigt. Dem Konzernlagebericht ist außerdem als Anlage die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex beigefügt. Im Rahmen der Abschlussprüfung wurde der hier enthaltene Konzernabschluss der GESOBAU AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (Konzern) geprüft. Dieser umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, die Konzerngewinn- und Verlustrechnung, die Konzernkapitalflussrechnung sowie den Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025.

Der Nachhaltigkeitsbericht, verortet in den Kapiteln „Die GESOBAU“, S. 13, und „Nachhaltigkeitserklärung“, S. 87, wurde erstmals nach dem Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs (VSME) erstellt und umfasst die wesentlichen Offenlegungen gemäß dem Basis- und dem Zusatzmodul. Auslassungen in den Angaben aufgrund von Verschussachen oder vertraulichen Informationen gibt es dabei keine. Ergänzend weist der Bericht wohnungswirtschaftliche Kennzahlen aus, die sich am GdW-Leitfaden für die Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft (Arbeitshilfe 73) orientieren. Die Erhebung der Inhalte erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsausschuss der GESOBAU. Der Bericht wurde intern durch die Fachabteilungen geprüft und vom Vorstand freigegeben. Bei der Berichterstattung nach dem VSME-Standard streben wir Vollständigkeit an. Wo Angaben nur geschätzt werden konnten, wurde dies im Einzelnen vermerkt.

Die in diesem Bericht veröffentlichten Daten gelten – sofern nicht anders benannt – stets für den gesamten GESOBAU-Konzern. Die Formulierungen „Wir“ und „die GESOBAU“ beziehen sich entsprechend auf den Konzern. Die in diesem Konsolidierungskreis eingeschlossenen Tochtergesellschaften sind:

- › GESOBAU Geschäftsführung GmbH
- › GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG
- › aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH
- › berlinwohnen Hausmeister GmbH
- › berlinwohnen Messdienste GmbH
- › Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH (50 Prozent)
- › IDUNA Grundstücksentwicklungs GmbH

Die zentralen Managementaufgaben, die Konzernsteuerung sowie die strategischen Funktionen sind bei der Konzernobergesellschaft GESOBAU AG gebündelt, deren alleiniger Gesellschafter das Land Berlin ist.

Die wohnwirtschaftlichen Hauptgeschäftstätigkeiten (gemäß NACE-Code) der GESOBAU finden damit ausschließlich in Deutschland statt und umfassen:

- › M-68.1 „Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen sowie Erschließung von Grundstücken“
- › M-68.20 „Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen“
- › M-68.32 „Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte“

Für externe Inhalte, auf die wir in diesem Bericht verweisen, übernehmen wir keine Verantwortung. Für die Inhalte auf den verlinkten fremden Webseiten sind ausschließlich deren Betreibende und Diensteanbietende verantwortlich. Eine externe Prüfung der Berichtsinhalte durch einen unabhängigen Dritten ist nicht erfolgt.

Der Berichtszeitraum für die Kennzahlen sowie für die redaktionellen Inhalte umfasst das Geschäftsjahr 2025. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Stichtag ist somit der 31.12.2025. Redaktionsschluss für die im Bericht beschriebenen Aktivitäten war der 28.02.2026.

Geschäfts- informationen

MEHRJAHRESÜBERSICHT

ZUM 31.12. NACH HGB		2025	2024	2023	2022	2021
Vermögenslage						
Anlagevermögen	Mio. €	3.287,8	3.211,4	3.051,4	2.869,7	2.702,9
Umlaufvermögen	Mio. €	167,1	168,6	167,4	155,0	130,2
davon liquide Mittel	Mio. €	40,5	38,5	38,4	46,9	32,9
Sonstige Aktiva	Mio. €	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2
Eigenkapital	Mio. €	782,5	731,9	693,1	663,0	637,7
Rückstellungen	Mio. €	57,2	55,7	63,3	65,0	77,5
Verbindlichkeiten	Mio. €	2.538,0	2.523,4	2.399,6	2.255,2	2.077,7
Sonstige Passiva	Mio. €	77,2	69,1	62,9	41,6	40,3
Bilanzsumme	Mio. €	3.455,0	3.380,2	3.218,9	3.024,8	2.833,2
Eigenkapitalquote ¹	%	22,7	21,7	21,5	21,9	22,5
Anlagendeckung II ²	%	93,9	94,3	94,2	94,0	92,6
Verschuldungsgrad ³	%	341,5	361,8	364,4	356,2	344,3
Anlagenintensität ⁴	%	95,2	95,0	94,8	94,9	95,4

¹ Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme

² Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital im Verhältnis zum Anlagevermögen (ohne langfristige Rückstellungen)

³ Fremdkapital im Verhältnis zum Eigenkapital

⁴ Anlagevermögen im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtkapital

ZUM 31.12. NACH HGB		2025	2024	2023	2022	2021
Finanzlage						
Abschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	81,6	77,4	65,0	60,0	55,7
davon planmäßig	Mio. €	72,4	68,4	65,0	59,1	53,1
davon außerplanmäßig	Mio. €	9,2	9,0	0,0	1,0	2,6
Zuschreibungen Anlagevermögen	Mio. €	1,4	10,4	1,1	0,0	22,7
Ertragslage						
Umsatzerlöse	Mio. €	413,9	382,1	348,8	332,9	316,8
Vermietung	Mio. €	408,4	377,4	345,3	330,0	314,0
in % vom Umsatz	%	98,7	98,8	99,0	99,1	99,1
Sonstige Umsatzerlöse	Mio. €	5,4	4,7	3,5	2,9	2,8
in % vom Umsatz	%	1,3	1,2	1,0	0,9	0,9
Gesamtleistung ⁵	Mio. €	410,9	385,9	363,7	342,9	321,1
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten und nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	Mio. €	81,2	78,4	89,1	85,1	90,6
EBIT	Mio. €	81,3	66,2	58,9	56,5	55,5
in % von der Gesamtleistung	%	19,8	17,2	16,2	16,5	17,3
Bilanzgewinn	Mio. €	18,2	15,6	9,3	20,7	41,6
in % vom Umsatz	%	4,4	4,1	2,7	6,2	13,1

⁵ Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen

ZUM 31.12. NACH HGB		2025	2024	2023	2022	2021
Bestandszahlen						
Eigene Wohneinheiten per 31.12.	Anzahl	48.784	48.354	47.529	46.259	45.090
Eigene Gewerbeeinheiten per 31.12.	Anzahl	885	877	825	803	796
Fläche Wohnungen per 31.12.	m ²	3.174.914	3.148.391	3.088.818	3.005.624	2.931.087
Fläche Gewerbe per 31.12.	m ²	139.372	136.572	125.203	128.148	128.357
Mieterlöse Wohnungen p. a.	Mio. €	273,2	254,1	238,2	226,6	216,7
Mieterlöse Gewerbe p. a.	Mio. €	15,9	14,2	12,4	12,0	11,2
durchschnittliche Mieterlöse pro m ² Wohnfläche	€	7,2	6,8	6,5	6,4	6,2
Sonstige Mieteinnahmen	Mio. €	9,2	7,8	7,4	6,9	6,4
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	Mio. €	10,6	10,1	11,0	9,7	7,0
Mietausfall wegen Leerstand und Mietminderung	%	3,6	3,6	4,3	4,0	3,0
Mitarbeiter						
Anzahl Mitarbeiter*innen gesamt per 31.12. (Köpfe) ⁶		582	555	537	498	488
Personalaufwand	Mio. €	39,8	37,0	32,9	30,7	28,6
Personalaufwandsquote ⁷	%	13,7	13,8	13,3	13,0	12,4

⁶ inkl. geringfügig Beschäftigte und Praktikant*innen

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

Nachhaltigkeits- informationen

UNSER NACHHALTIGKEITSPROGRAMM 2025+

ZUKUNFTSFÄHIGES BAUEN & WOHNEN

WESENTLICHE THEMEN	ZIEL	MASSNAHME	STATUS QUO
Angemessene Mieten	Langfristige Bereitstellung von Wohnraum zu bezahlbaren Mieten	Umsetzung der Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung	laufend
Schaffung von neuem Wohnraum	Erhöhung des Wohnungsbestands auf rund 52.000 Wohnungen bis 2026	Schaffung von Wohnungen durch Neubau, Zukauf sowie Um- und Ausbau von Bestandsgebäuden	laufend
		Entwicklung Schumacher Quartier auf ehemaligem Flughafen Tegel (330 Wohnungen)	laufend
		Entwicklung Stadtquartier Elisabeth-Aue (zusammen mit HOWOGE über gemeinsame Tochtergesellschaft ca. 5.000 Wohnungen)	laufend
Neue Wohnkonzepte, breites Wohnungsangebot		Neubau von Wohnungen für Auszubildende und Studierende im Quartier Alt-Wittenau und im Projekt „Sterkrader Straße“	laufend
		Bau von Co-Working-Spaces innerhalb von GESOBAU-Wohngebäuden	laufend
		Schaffung von Wohnraum für geflüchtete Menschen	laufend
Nachhaltiges Bauen / energieeffizientes Modernisieren / effiziente Bestandsbewirtschaftung	Klimaschutz	Anpassung der Klimastrategie (jährlich)	laufend
		Bevorzugter Einsatz von Fernwärme, anteilig mit Kraft-Wärme-Kopplung sowie erneuerbaren Energien, und kontinuierlicher Ausbau der klimaschonenden Wärmeversorgung	laufend
	Optimierung der Energie- und Wärmeversorgung von Gebäuden im Neubau und Bestand unter sozial-ökologischen Gesichtspunkten	Installation von Photovoltaikanlagen im Rahmen von eigenen Projekten sowie Verpachtung von Dachflächen für Mieterstromprojekte	laufend
		Einsatz von Heizungsmonitoring zur optimalen Steuerung der Heizungsanlagen	laufend
	Ökologische Nachhaltigkeitskriterien im Neubau und bei Modernisierung stärken	Einbau von Wärmepumpen (wo technisch notwendig und wirtschaftlich möglich)	laufend
		Neubau im KfW-Standard Effizienzhaus 55 oder höher, wenn wirtschaftlich darstellbar	laufend
		Überwiegend Dachbegrünung im Neubau	laufend
		Prüfung von Holzhybridbauweise im Neubau	laufend
		Ausschließlicher Einsatz mineralischer Dämmstoffe und Verwendung mineralischer Außenputze für Fassaden	laufend
		Einleitungsreduktion von Regenwasser in öffentlichen Kanal durch Einbau von Retentionsdächern und Versickerung auf dem Grundstück	laufend
		Etablierung von Ökobilanzierungen und Gebäuderessourcenpässen	laufend
Schutz und Förderung von Biodiversität	Entsiegelung von Außenflächen anhand des Leitfadens Außenraumplanung im Bestand	laufend	
	Integration des Insektenschutzprogramm bei Neubau und Modernisierungen	laufend	

LEBENSWERTE QUARTIERE

WESENTLICHE THEMEN	ZIEL	MASSNAHME	STATUS QUO
Quartiersentwicklung und -projekte	Zukunftsgerichtete Neuausrichtung Märkisches Viertel (Hauptbestand)	Zukunftswerkstatt Märkisches Viertel: Weiterentwicklung Handlungskonzept	laufend
	Förderung nachhaltiger Mobilität	Förderung einer am Umweltverbund orientierten Mobilität (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV sowie integrierte Sharing-Angebote)	laufend
	Nachhaltigeres Grünflächenmanagement	Umsetzung eines Rollout-Konzepts „GESOBAU Insektenschutzprogramm“ zum Schutz und zur Förderung biologischer Vielfalt	laufend
		Anlage von Blühwiesen in den Beständen	laufend
		Pflegearme Außenanlagengestaltung mit Verwendung hitzeresistenter Pflanzen	laufend
Forschungsprojekt HEBEDI (mit HU Berlin und Universität Heidelberg)	Untersuchung des Zusammenhangs zwischen biodiverser Gestaltung von Grünflächen und Gesundheit der Nutzer*innen	laufend	
Soziale Projekte	Chancengleichheit, Bildungsförderung und soziale Integration im Wohnumfeld	Begleitung „Bildungsverbund Märkisches Viertel“	laufend
	Quartiersstärkung und Nachbarschaft	Aufbau regelmäßiger Nachbarschaftsforen, regelmäßige Quartiersfeste, temporäre Kunstaktionen	laufend
	Demografischer Wandel; Aktivierung, Teilhabe und Prävention von Einsamkeit	Weiterentwicklung bedarfsgerechter Angebote für ältere Menschen, u. a. mithilfe verschiedener Dialogformate, Bedarfsabfragen, zielgerichteter Kooperationen, Netzwerkaufbau und -pflege (unter anderem Mitarbeit im Netzwerk MV e. V.)	laufend
		Umsetzung von Integrationsmaßnahmen in den Beständen der GESOBAU, Kooperation mit Integrationsbeauftragten der Bezirke sowie mit Mieterbeiräte und Nachbarschaftsinitiativen	laufend
Mieterinformationen	Schonender Umgang mit Ressourcen	Sensibilisierung unserer Mieter*innen für korrekte Mülltrennung und Implementierung von Abfallmanagement in unseren Quartieren	laufend
		Integration von Informationen zu Energiesparmaßnahmen in unsere Mieterkommunikation	laufend

UNTERNEHMENSKULTUR

WESENTLICHE THEMEN	ZIEL	MASSNAHME	STATUS QUO
Compliance-Management, Transparenz	Sicherung eines hohen Standards der Regelkonformität im Unternehmen	Externe Auditierung „Compliance-Management in der Immobilienwirtschaft“ (alle drei Jahre)	laufend
		Regelmäßige, verpflichtende Schulungen zu Compliance-Themen für alle Mitarbeitenden sowie Umsetzung anlassbezogener Awareness-Maßnahmen	laufend
Arbeitszufriedenheit & Beteiligung	Optimierung des Onboardings neuer Mitarbeiter*innen Verstetigung einer Kultur der Mitarbeiter*innenbeteiligung	Weiterentwicklung eines Onboarding-Konzepts zur effektiven Integration neuer Mitarbeitender	laufend
		Einbezug von Mitarbeitenden und Interessensvertretungen in alle wichtigen Prozesse des Unternehmens (Mitarbeiterbefragung, Gremienarbeit, Arbeitsgemeinschaften)	laufend
		Teilnahme am Arbeitgeberwettbewerb „Great Place To Work®“ (alle zwei Jahre)	laufend
Chancengleichheit & Vielfalt	Kontinuierliche Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen	Aktualisierung des Frauenförderplans	laufend
		Standardprozesse weiterentwickeln für die Integration der Frauenförderziele in die Geschäftsabläufe	laufend
	Kontinuierliche Ausweitung der Vielfalt in der Belegschaft	Zusammenarbeit in altersgemischten Teams Gründung eines unternehmensinternen LGBTQIA*-Netzwerks, Teilnahme am CSD	laufend laufend
Aus- und Weiterbildung	Wertschätzung und Erhalt der Arbeitsfähigkeit der Mitarbeiter*innen Ausbildung von Nachwuchskräften	Passgenaue Weiterbildungsangebote den individuellen Erfordernissen der Mitarbeiter*innen entsprechend	laufend
		Übernahmequote Auszubildende: mindestens 25 %, aktuell bei 100 %	laufend
		Re-Zertifizierung des Siegels „Ausbildung in Bestform“ des Arbeitgeberverbandes der Dt. Immobilienwirtschaft e. V. sowie des IHK-Siegels für exzellente Ausbildungsqualität	abgeschlossen
Vereinbarkeit von Beruf & Privatleben	Kontinuierliche Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben	Weiterentwicklung von Angeboten zur flexiblen Arbeitszeitgestaltung und von Teilzeidlösungen	laufend
		Kooperation mit unabhängiger Beratung für Mitarbeiter*innen zu Fragen der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben	laufend
Gesundheitsmanagement	Gewährleistung eines sicheren und gesunden Arbeitsumfeldes	Weiterführung erfolgreicher Maßnahmen unseres Gesundheitsmanagements „GESOvital“, Etablierung neuer Angebote	laufend
		Kooperation mit Gesundheitsplattform "voioo" (Sportkurse, Weiterbildungsmöglichkeiten rund um Fitness und Gesundheit, Ernährung, sowie Themenwochen)	laufend
Internes Umweltschutzmanagement	Ressourcenschutz im Unternehmen Förderung nachhaltiger Mitarbeitermobilität	Information von Mitarbeiter*innen über Energieeinsparmaßnahmen und deren Umsetzung	laufend
		Kantine mit großem regional-saisonalen und vegetarischen Angebot am Unternehmenssitz	laufend
		Umsetzung eines nachhaltigkeitsorientierten betrieblichen Mobilitätskonzepts Fahrradtage (mit Sicherheitschecks, Kleinreparaturen zweimal jährlich) sowie jährliche Teilnahme am Wettbewerb „Wer radelt am meisten?“	laufend laufend
Nachhaltigkeitsmanagement	Entwicklung von Partnerschaften für nachhaltige Entwicklung Kontinuierliche Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements	Aktive Mitgliedschaft in nachhaltigkeitsbezogenen Netzwerken	laufend
		Erarbeitung einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie	laufend
		Umstellung der Nachhaltigkeitsberichterstattung ab GJ 2025 auf freiwilligen europäischen Standard (VSME)	laufend
Digitalisierung	Digitale Transformation von Dienstleistungen und Prozessen	Priorisierung der Sustainable Development Goals (SDGs)	pausiert
		Kontinuierliche Fortentwicklung einer Digitalisierungsstrategie sowie Umsetzung von internen und externen Maßnahmen Entwicklung Voicebot Clara (Mieterkommunikation)	laufend laufend

BETEILIGUNG & KOOPERATIONEN

WESENTLICHE THEMEN	ZIEL	MASSNAHME	STATUS QUO
Bürgerschaftliche Mitbestimmung & Partizipation	Stärkung der Partizipation im Neubau und bei Modernisierungen	Anwendung der „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ mit verschiedenen Partizipationskonzepten in digitalen und analogen Formaten	laufend
	Einbeziehung der unterschiedlichen Perspektiven und Interessen der Mietenden	Aktive Zusammenarbeit mit Mieterrat und Mieterbeiräten bei der Fortentwicklung von Wohnungsbeständen und guten Nachbarschaften	laufend
		Umsetzung des novellierten Wohnraumversorgungsgesetzes: flächendeckend Mieterbeiräte im gesamten Bestand	laufend
		Durchführung regelmäßiger Mieterbefragungen (alle 2 Jahre, zuletzt 2024)	laufend
Quartiersentwicklung und soziale Projekte	Starke Partnerschaften für lebenswerte Quartiere	Verstetigung von Kooperationen mit lokalen und regionalen Initiativen	laufend
Spenden & Sponsoring	Unterstützung gemeinwohlorientierter Einrichtungen und Hilfsbedürftiger (auch durch GESOBAU-Stiftung)	Kontinuierliche Förderung sozialer Projekte der Kinder-, Jugend- und Seniorenarbeit sowie hilfebedürftiger Mieter*innen	laufend

WEITERE KENNZAHLEN

In diesem Abschnitt werden weitere Kennzahlen nach dem VSME-Standard und die Kennzahlen nach dem GdW-Leitfaden für die Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft (Arbeitshilfe 73) dargestellt.

VSME B1

Tab.I STANDORTE

STANDORT	ANSCHRIFT	POSTLEITZAHL	ORT	LAND	KOORDINATEN
GESOBAU AG	Stiftsweg 1	13187	Berlin	Deutschland	52.57336, 13.41471
GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG	Stiftsweg 1	13187	Berlin	Deutschland	52.57336, 13.41471
IDUNA Grundstücksentwicklungs GmbH	Stiftsweg 1	13187	Berlin	Deutschland	52.57336, 13.41471
GESOBAU Geschäftsführung GmbH	Stiftsweg 1	13187	Berlin	Deutschland	52.57336, 13.41471
aktiva Haus- und Wohneigentumsverwaltung GmbH	Stiftsweg 1	13187	Berlin	Deutschland	52.57336, 13.41471
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH	Stefan-Heym-Platz 1	10367	Berlin	Deutschland	52.51370, 13.47844
berlinwohnen Messdienste GmbH	Knobelsdorffstr. 95	14050	Berlin	Deutschland	52.51266, 13.28035
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Achillesstr. 67	13125	Berlin	Deutschland	52.61753, 13.49003
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Ackerstr. 104	13355	Berlin	Deutschland	52.54003, 13.38071
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Alte Hellersdorfer Str. 64	12629	Berlin	Deutschland	52.53990, 13.59208
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Armenische Str. 12	13349	Berlin	Deutschland	52.55699, 13.35916
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Börnestr. 5	13086	Berlin	Deutschland	52.54839, 13.44693
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Börnestr. 7	13086	Berlin	Deutschland	52.54850, 13.44718
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Bollestr. 9	13509	Berlin	Deutschland	52.59198, 13.29684
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Conradstr. 41	13509	Berlin	Deutschland	52.58370, 13.29837
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Dannenwalder Weg 184	13439	Berlin	Deutschland	52.59374, 13.36120
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Dietzgenstr. 12a	13156	Berlin	Deutschland	52.58094, 13.40423
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Eichhorster Weg 44	13435	Berlin	Deutschland	52.59942, 13.34339
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Finsterwalder Str. 1	13435	Berlin	Deutschland	52.59630, 13.33917
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Finsterwalder Str. 92	13435	Berlin	Deutschland	52.60636, 13.35262
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Koblenzer Str. 1	10715	Berlin	Deutschland	52.48174, 13.32127
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Mühlenstr. 82	13187	Berlin	Deutschland	52.56832, 13.40487
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Neumannstr. 15	13189	Berlin	Deutschland	52.56339, 13.42187

STANDORT	ANSCHRIFT	POSTLEITZAHL	ORT	LAND	KOORDINATEN
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Senftenberger Ring 12	13439	Berlin	Deutschland	52.59950, 13.35810
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Senftenberger Ring 34a	13435	Berlin	Deutschland	52.60317, 13.36270
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Senftenberger Ring 40A	13435	Berlin	Deutschland	52.60560, 13.36161
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Senftenberger Ring 42n	13435	Berlin	Deutschland	52.60666, 13.35647
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Senftenberger Ring 95	13435	Berlin	Deutschland	52.60260, 13.35364
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Stiftsweg 1	13187	Berlin	Deutschland	52.57336, 13.41471
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Wilhelmsruher Damm 95	13439	Berlin	Deutschland	52.59658, 13.36398
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Wilhelmsruher Damm 97	13439	Berlin	Deutschland	52.59682, 13.36148
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Wilhelmsruher Damm 127	13439	Berlin	Deutschland	52.59647, 13.35532
berlinwohnen Hausmeister GmbH	Wilhelmsruher Damm 173	13439	Berlin	Deutschland	52.59640, 13.35020

VSME B6

Tab. II WASSERENTNAHME

	WASSERENTNAHME (m³)
Verwaltungssitz	1.451,00
Bestände (Wasserentnahme Mietende)	3.515.482,00
SUMME WASSERVERBRAUCH	3.516.933,00

VSME B8

VSME B10

GdW PE3

Tab. III ALLGEMEINE MERKMALE DER ARBEITSKRÄFTE - GESCHLECHTERVERTEILUNG UND VERTRÄGE

	2023		2024		2025	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Gesamtzahl Mitarbeitende (31.12.)	537	100,0 %	556	100,0 %	582	100,0 %
davon Frauen	303	56,4 %	305	54,9 %	319	54,8 %
davon Männer	234	43,6 %	251	45,1 %	263	45,2 %
davon tariflich abgesichert	479	89,2 %	491	88,3 %	517	88,8 %
davon befristete Arbeitsverträge	9	1,7 %	2	0,4 %	21	3,6 %

VSME C5

Tab. IV ZUSÄTZLICHE (ALLGEMEINE) MERKMALE DER BELEGSCHAFT

Zahl der weiblichen Beschäftigten auf der Führungsebene	20
Zahl der männlichen Beschäftigten auf der Führungsebene	24
Verhältnis von Frauen und Männern auf Führungsebene	0,83
Selbständige, die ausschließlich für den Buchungskreis tätig sind	0
Zeitarbeitskräfte, die von dem Buchungskreis bereitgestellt werden, die in erster Linie im Bereich der Vermittlung von Arbeitskräften tätig sind	0

VSME B10

Tab. V GENDER PAY GAP 2025

	FRAUEN			MÄNNER			GENDER PAY GAP	
	Anzahl	Anteil (in %)	Ø Stundenlohn (in €)	Anzahl	Anteil (in %)	Ø Stundenlohn (in €)	in Euro	in %
MITARBEITER*INNEN ¹ (ohne Auszubildende und Aushilfen)	289	55 %	31,30 €	233	45 %	27,98 €	-3,32 €	-11 %
FÜHRUNGSEBENE								
Erste Leitungsebene (Vorstand)	0	0 %	- €	2	100 %	115,75 €		
Zweite Leitungsebene								
Stabsstellen- und Bereichsleitung	4	40 %	56,24 €	6	60 %	62,90 €	6,66 €	12 %
Geschäftsführung Tochterunternehmen (haupt- und nebenamtlich) ²	3	33 %	54,46 €	6	67 %	59,62 €	5,16 €	9 %
Dritte Leitungsebene (Gruppenleiter*innen)	13	57 %	40,69 €	10	43 %	44,12 €	3,43 €	8 %

¹ Die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue, die zu 50 % der HOWOGE angehört, ist mit 100 % berücksichtigt.

² Bei der Berechnung der Kennzahlen der Führungsebene wurden die nebenamtlichen Führungspositionen mit dem Grundgehalt des Hauptamtes bewertet.

VSME B10 Tab. VI SCHULUNGSSTUNDEN

	WEIBLICH	MÄNNLICH	GESAMT
Anzahl Schulungsstunden	2.483 (73,61 %)	890 (26,39 %)	3.374 (100 %)
Durchschnittliche Anzahl der Schulungsstunden pro Mitarbeiter*in	8	3	6

VSME C3 Tab. VII THG-REDUKTIONSZIELE UND ÜBERGANG FÜR DEN KLIMASCHUTZ

THG-Emissionsreduktionsziel	Bezugswert Basisjahr (tCO ₂ e)	aktuelles Jahr (tCO ₂ e)	ZIELE			
			Anteil kurzfristiges Reduktionsziel (tCO ₂ e)	kurzfristige Reduktion in %	Zielwert langfristig (tCO ₂ e)	Anteil langfristiges Reduktionsziel in %
Scope 1	34.472,99	34.472,99	919,00	2,67 %	919,00	2,67 %
Scope 2 – Standortbezogen	69.373,74	69.373,74	33,00	0,05 %	33,00	0,05 %
Scope 2 – Marktbezogen	8.841,24	8.841,24	10,00	0,11 %	10,00	0,11 %
Summe Scope 1 + 2 Standortbezogen	103.846,73	103.846,73	952,00	0,92 %	952,00	0,92 %
Summe Scope 1 + 2 Marktbezogen	43.314,23	43.314,23	929,00	2,14 %	929,00	2,14 %

GdW MB8 **GdW MB9** Tab. VIII WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	2025
Durchschnittliche Miet- und Mitgliedervertragsdauer in Jahren	13,6
Mieterfluktuation in %	4,2

GdW BM7

Tab. IX ANTEIL REGENERATIVER ENERGIETRÄGER AN WÄRMEVERSORGUNG

	2023	2024	2025
in %	20,3	18,7	0,1*

*Die starke Abweichung ergibt sich aus der Tatsache, dass die beiden Fernwärmearten – Natur- und Stadtwärme – nicht mehr als regenerativ betrachtet werden und somit andere Emissionsfaktoren als in den Vorjahren angewandt wurden.

GdW BM8/9

Tab. X CO₂-INTENSITÄT IM GEBÄUDEBESTAND

	2025
	in kg CO ₂ e/m ² pro Jahr
nach AfS	24,72
nach UBA	27,26
nach CARNOT	11,65

GdW PE2

Tab. XI ALLGEMEINE MERKMALE DER ARBEITSKRÄFTE – ALTERSSTRUKTUR

	2023	2024	2025
	Anteil	Anteil	Anteil
< 30 Jahre	18,6 %	20,0 %	21,4 %
davon Frauen	22,4 %	22,6 %	61,6 %
davon Männer	77,6 %	77,4 %	38,4 %
30 bis 50 Jahre	42,6 %	44,4 %	43,7 %
davon Frauen	43,2 %	46,9 %	56,9 %
davon Männer	56,8 %	53,1 %	43,1 %
> 50 Jahre	38,7 %	35,6 %	34,9 %
davon Frauen	34,3 %	30,5 %	48,5 %
davon Männer	65,7 %	69,5 %	51,5 %

GdW PE8
GdW PE9

Tab. XII AUSZUBILDENDE

	2025
Anzahl Absolventen	13
davon übernommen	13
Ausbildungsquote	9,2 %
Übernahmequote	100 %

Tab. XIII DATENSCHUTZ

	2025
Anzahl Datenschutzverstöße	5
Anzahl Datenschutzpannen	11

Tab. XIV VERGÜTUNGSPOLITIK DES GESOBAU-KONZERNS

in T€	2025	
	Jörg Franzen	Christian Wilkens
Jahresgesamtvergütung Vorstand (in T€)	225	205
Variable Vergütung auf Basis einer Zielvereinbarung	73	70
Leistungen der Altersversorgung	34	31
Geldwerter Vorteil aus Kfz-Nutzung	2	8
Geldwerter Vorteil aus der Gruppenunfallversicherung	0	0
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile zu Sozialversicherungen	16	14
SUMME	350	327
Verhältnis der Jahresgesamtvergütung		3,1

VSME-INDEX

ANGABE		SEITE/ANGABE
Basismodul		
B1	Grundlagen für die Erstellung	S. 14, S. 90, S. 129, S. 138
B2	Praktiken, Strategien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	S. 90, Themenkapitel auf S. 91 ff.
B3	Energie und Treibhausgasemissionen	S. 98, S. 101
B4	Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden	n/a ¹
B5	Biodiversität	S. 106
B6	Wasser	S. 139
B7	Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement ²	S. 104, S. 105
B8	Arbeitskräfte des Unternehmens – Allgemeine Merkmale	S. 116, S. 139
B9	Arbeitskräfte des Unternehmens – Gesundheit und Sicherheit	S. 119
B10	Arbeitskräfte des Unternehmens – Vergütung, Tarifverhandlungen und Weiterbildung	S. 117, S. 139, S. 141
B11	Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung	S. 21
Zusatzmodul		
C1	Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit – Zugehörige Initiativen	S. 14, S. 16, S. 22, S. 23
C2	Beschreibung von Praktiken, Strategien und künftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	S. 88, S. 90, Themenkapitel auf S. 91 ff.
C3	Treibhausgasreduktionsziele und Übergangsplan zum Klimaschutz	S. 97, S. 141
C4	Klimarisiken	S. 100
C5	Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte	S. 118, S. 140
C6	Zusätzliche Informationen über die eigenen Arbeitskräfte: Menschenrechtspolitik und -prozesse	S. 20, S. 21
C7	Schwerwiegende negative Vorfälle im Bereich der Menschenrechte	S. 24
C8	Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausschluss aus EU-Referenz-Benchmarks	n/a
C9	Geschlechterverteilung in Führungs- und Aufsichtsgremien	S. 18, S. 38

¹ n/a bedeutet „not applicable“ (nicht anwendbar/zutreffend). Es kennzeichnet nicht zutreffende Informationen gemäß dem if-applicable-Prinzip bei der Anwendung des VSME-Standards.

² Die Angabe 38. c) über den jährlichen Massenstrom der verwendeten relevanten Materialien kann noch nicht gemacht werden, weil die entsprechenden Daten zur Berechnung nicht vorliegen. Diese sollen in Zukunft erhoben werden.

GDW-INDEX

ANGABE		SEITE/ANMERKUNG
Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen		
MB1	Vermietete eigene Wohnungen	S. 14 i. V. m. S. 44
MB3	Vermietungsquote	S. 94
MB4	Durchschnittsmiete im Bestand	S. 96
MB5	Durchschnittsmiete bei Erstvermietung	S. 96
MB6	Mietenstruktur	S. 96
MB8	Durchschnittliche Miet- bzw. Mitgliedsvertragsdauer	S. 141
MB9	Mieterfluktuation	S. 141
Nachhaltiges Bestandsmanagement		
BM7	Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	S. 101, S. 142
BM8/9	CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	S. 97, S. 98, S. 142
BM10	Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand	S. 96
BM11	Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Neubau	S. 96
Nachhaltiges Personalmanagement		
PE1	Anzahl der Mitarbeiter	S. 14
PE2	Altersstruktur der Mitarbeiter	S. 142
PE3	Anteil weiblicher/männlicher Mitarbeiter	S. 118, S. 139
PE4	Anteil der Mitarbeiter mit Behinderung	S. 36
PE8	Ausbildungsquote	S. 121, S. 143
PE9	Übernahmequote	S. 121, S. 143
PE12	Mitarbeiterfluktuation	S. 116

Impressum

Herausgeber

GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin

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

Konzeption

sustainable natives eG:
Marius Hasenheit
Marie-Lucie Linde
Marcel Sydow
Lea Brüderl

Gestaltung

sustainable natives eG:
Peter Gericke – Layout/Design
Julia Krämer – Cover

Fotografie und Bild

Verena Brühning,
ImmProjekt Entwicklungs GmbH & Co.
Roedernallee KG, Markus Lenk,
Christoph Schieder,
Senatskanzlei Berlin / Sebastian Wolf,
Tegel-Projekt-GmbH / Macina,
Sandra Wildemann.
Alle anderen Motive: GESOBAU AG



G