



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

GESOBAU: NACHHALTIGE GESCHÄFTSPOLITIK FÜHRT ZU SEHR GUTEN ERGEBNISSEN

02.04.2009 Fachinformation

In einem Umfeld voller Herausforderungen ist es der Berliner GESOBAU AG auch 2008 gelungen, ein außerordentlich erfreuliches Ergebnis zu erzielen. "Für uns ist dies die Folge einer konsequent auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftspolitik", so Vorstand Jörg Franzen. "Indem wir marktgerecht investieren, hierbei energetische Aspekte in den Vordergrund stellen, uns an den Bedürfnissen unserer Kunden orientieren und die Vielfalt in unseren Nachbarschaften aktiv gestalten, haben wir die positive Entwicklung des Unternehmens gefestigt". Auch im Jahr 2008 hat die GESOBAU in großem Umfang Vorsorge für die Modernisierung ihrer Bestände getroffen. So wurden der Rückstellung für Bauinstandhaltung nach 30,9 Millionen Euro im Vorjahr erneut 19,3 Millionen Euro zugeführt. Diese Rückstellung ist für künftige, weitere umfassende Modernisierungen der Bestände vorgesehen. Positive Erlösentwicklung Die Umsatzerlöse sind im Vergleich gegenüber dem Vorjahr von 214,4 auf 216,0 Millionen Euro gestiegen. Die Mieteinnahmen erhöhten sich dabei trotz eines leicht verringerten Objektbestandes von 140,4 auf 144,8 Millionen Euro. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg von 4,19 Euro auf 4,36 Euro pro Quadratmeter. In vielen ihrer Modernisierungsobjekte hat sich die GESOBAU im abgelaufenen Geschäftsjahr bewusst für einen vorübergehend höheren Wohnungsleerstand in den Zeiten der Bautätigkeit entschieden. Trotz dieser strategischen Entscheidung ist es dem Unternehmen wieder gelungen, die Leerstandsquote niedrig zu halten. Der durchschnittliche Wohnungsleerstand lag im Jahr 2008 im Jahresmittel mit 5,2 Prozent nur minimal über dem Vorjahresniveau von 5,0 Prozent. Finanz- und Vermögenslage weiter optimiert Die GESOBAU kann eine stabile Vermögenslage vorweisen. Das Anlagevermögen stieg im Berichtsjahr von 891,3 auf 910,7 Millionen Euro. Dieser deutliche Zuwachs ist die Folge der intensiven Modernisierungstätigkeit. Diese führte auch zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten um 17,9 Prozent von 620,0 auf 730,8 Millionen Euro, wobei ein Großteil der Modernisierungsmaßnahmen der Jahre 2009 und 2010 bereits voll finanziert wurde. Die GESOBAU setzt bei der Finanzierung ihrer Modernisierungsmaßnahmen vor allem auf die zinsgünstigen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) "Wohnraum Modernisieren Standard / Öko plus" und das "CO₂-Gebäudesanierungsprogramm". Das Unternehmen ist damit einer der größten Darlehensnehmer der KfW. "Dennoch hat die GESOBAU als Ergebnis eines höchst effektiven Zins- und Darlehensmanagements den Zinssaldo um weitere zehn Prozent von 29,5 auf 26,8 Millionen Euro vermindert", so GESOBAU-Vorstand Christian Wilkens. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde insbesondere durch bessere Bewirtschaftungs- und Zinsergebnisse deutlich auf 40,9 Millionen Euro erhöht. Kennzahlen zum Geschäftsjahr 2008 per 31. Dezember 2005 2006 2007 2008 Umsatz in Mio. € 220,8 212,0 214,4 216,0 Jahresergebnis nach Steuern in Mio. € 8,5 15,3 3,6 4,0 Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit in Mio. € 36,2 23,4 33,3 40,9 Eigenkapital in Mio. € 220,0 237,0 242,8 248,2 Eigenkapitalquote in % 19,7 21,7 22,1 20,3 Anzahl der Mitarbeiter 349 338 298 297 davon Auszubildende 22 34 47 47 Anzahl verwaltete eigene Wohnungen 40.835 40.623 40.373 40.262 Auszeichnung für Integrationsleistung Im Bereich der Integration hat die GESOBAU ihr Engagement wiederum ausgeweitet. "Gut miteinander wohnen" heißt das Leuchtturmprojekt des Unternehmens. Dabei setzt sich die GESOBAU dafür ein, den gesellschaftlichen Wandel in den Nachbarschaften aktiv mit zu gestalten sowie Netzwerke und Instrumente zu entwickeln, die ein nachhaltiges Miteinander aller Mieter unabhängig von Alter, Geschlecht oder Herkunft ermöglichen. Zu den besonders erfolgreichen Aktivitäten zählte im Jahr 2008 das von der GESOBAU initiierte Projekt "bausubsTANZ", das nicht nur die musische Bildung bei Kindern und Jugendlichen fördert, sondern auch einmalige Begegnungsmöglichkeiten schafft. Bei der Jahreskonferenz des Rats für

Nachhaltige Entwicklung wurde das Projekt vor der Rede der Bundeskanzlerin als erster von drei "Leuchttürmen für eine Kultur der Nachhaltigkeit" aus der weltweiten Ideenplattform www.mission-sustainability.org präsentiert. Ziele und Herausforderungen für 2009
Im Geschäftsjahr 2009 wird die GESOBAU ihr Investitionsvolumen auf 139 Millionen Euro (zirka 51 Euro/ Quadratmeter) erhöhen. Mit diesen renditeorientierten und nachhaltigen Investitionen sichert die GESOBAU einen Bestand an marktgerechten Wohnungen, der den sich wandelnden Ansprüchen der Mieter und des Klimaschutzes gerecht wird. Die Modernisierungen haben dabei immer ein Ausbalancieren der ökonomischen, ökologischen und sozialen Effekte zum Ziel. Sie stellen einen Baustein zur nachhaltigen Entwicklung der jeweiligen Viertel dar. Das Unternehmen wird sich auch weiterhin auf sein Kerngeschäft konzentrieren und alle strategischen Maßnahmen an den wertbestimmenden Faktoren der Mietentwicklung, der Erlösschmälerungen und den Investitions-/Instandsetzungskosten ausrichten. Damit ist die GESOBAU auch vor dem Hintergrund der Herausforderungen des aktuell gesamtwirtschaftlich schwierigen Umfelds gut aufgestellt. Der vollständige Geschäftsbericht der GESOBAU kann im Internet unter www.gesobau.de abgerufen werden.

<https://bbu.de/beitraege/gesobau-nachhaltige-geschaeftspolitik-fuehrt-zu-sehr-guten-ergebnissen>