
GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

Lagebericht zum 31. Dezember 2023

**GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung
von Altstandorten mbH**

Schöneberger Ufer 89-91

10785 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsgegenstand

1.2 Gesellschaftsrechtliche und organisatorische Struktur

1.3 Entwicklung des Grundstücksportfolios

1.4 Altlastensanierung, Abriss-, Beräumungs- und Infrastrukturmaßnahmen

1.5 Mitarbeiter

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

2.2 Finanzlage

2.3 Vermögenslage

3. Prognosebericht-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 Prognosebericht

3.2 Risiko- und Chancenbericht

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsgegenstand



Geschäftsgegenstand des Unternehmens ist die Sanierung und Vermarktung von Grundstücken im Eigenbesitz, insbesondere von ehemals gewerblich und industriell genutzten Flächen, Altdeponien, Grundstücken mit Altablagerungen und sonstigen Grundstücken, die aus dem Bundesbereich stammen. Dies umfasst die Dekontaminierung, den Abriss von Baulichkeiten einschließlich Beräumung und - soweit erforderlich - die infrastrukturelle Erschließung und Entwicklung. Weiterer Geschäftsgegenstand ist die Erbringung von Dienstleistungen auf dem Gebiet der Beseitigung von ökologischen Lasten. Hierzu gehören neben dem Vertragsmanagement Altlasten und Freistellungsmanagement insbesondere das Projektmanagement und das Finanzcontrolling für die Sanierung und Erschließung von belasteten Grundstücken und Gebäuden.

In der GESA wurden die marktfernen Problemliegenschaften der Treuhandanstalt/Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) und ihrer Nachfolgeeinrichtungen konzentriert, die Altlasten aufweisen oder deren Abriss- und Beräumungskosten i. d. R. den Bodenwert übersteigen. Der Grundstücksbestand der Gesellschaft bezieht sich räumlich auf die Länder Mecklenburg-Vorpommern, Berlin, Brandenburg, Sachsen-Anhalt sowie die Freistaaten Thüringen und Sachsen.

Aufgrund ihrer Erfahrungen und ihrer Sach- und Fachkenntnis auf dem Gebiet der Altlastensanierung und des Flächenrecyclings, insbesondere durch Abriss und Beräumung von Altstandorten sowie Sanierung und Sicherung von Altablagerungen und Deponien, stellt die GESA ein aufgabenspezifisches Kompetenzzentrum für Problemliegenschaften dar. Neben der Sanierung und Verwertung ihrer eigenen Grundstücke nimmt die GESA auf der Grundlage des Bund/Länder-Verwaltungsabkommens zur Finanzierung der ökologischen Altlasten unmittelbar die Projektträgerschaft für die Sicherung/Sanierung einer Schadstoffdeponie im Land Brandenburg wahr bzw. ist für die Durchführung des zentralen Grundwassermonitoring und die Beauftragung von Teilsanierungskonzepten für ein ökologisches Großprojekt im Land Brandenburg zuständig. Darüber hinaus nimmt die GESA im Rahmen von Dienstleistungsvereinbarungen umfassende altlastenbezogene Aufgaben im Kontaminationsmanagement Ihrer Gesellschafterin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), wahr.

1.2 Gesellschaftsrechtliche und organisatorische Struktur

Alleinige Gesellschafterin der GESA als mittelbares Bundesunternehmen ist - nach Übertragung der altlastenbezogenen Restaufgaben und des damit verbundenen Vermögens der BvS gemäß § 23a TreuHG mit Wirkung zum 1. Januar 2014 - die BImA.

Die GESA hält sämtliche Anteile an der Gewerbepark Simson GmbH, Suhl (GPSG), die Liegenschaften im Freistaat Thüringen, insbesondere in Suhl und Ilmenau, besitzt. Der Betrieb der Gesellschaft ist analog § 292 Abs. 1 Nr. 3 AktG an die GESA verpachtet. Bei der GPSG verblieben sind das Eigentum an ihren Liegenschaften sowie - soweit vorhanden - die Verpflichtung zur Sanierung ökologischer Altlasten auf diesen Liegenschaften.

Zur Sicherstellung einer objektnahen Bewirtschaftung des Grundstücksbestandes unterhält die GESA Betriebsstätten an den Standorten Leipzig und Suhl.

1.3 Entwicklung des Grundstücksportfolios

Am Ende des Geschäftsjahres 2023 verfügte die GESA über einen Liegenschaftsbestand (bebaute und unbebaute Grundstücke) von 1.025 Objekten (Vorjahr: 1.090).

Im Geschäftsjahr 2023 konnten 68 Objekte bzw. Teilobjekte (Vorjahr: 66) veräußert werden. Aus sonstigen Abgängen resultierte eine Verminderung um 5 Objekte bzw. Teilobjekte. Neue Objekte sind im Geschäftsjahr 2023 nicht zugegangen (Vorjahr: keine Zugänge).

1.4 Altlastensanierung, Abriss-, Beräumungs- und Infrastrukturmaßnahmen

Das gesamte Aufwandsvolumen für **Sanierungsmaßnahmen** (Gefahrenabwehr nach Bundesbodenschutzgesetz, Deponieschließung nach Kreislaufwirtschaftsgesetz) sowie für **Abriss, Beräumung und Infrastrukturmaßnahmen** belief sich im Jahr 2023 auf TEUR 30.297 (Vorjahr: TEUR 11.765).

Die Refinanzierung erfolgt weit überwiegend im Rahmen von Freistellungen durch die Bundesrepublik Deutschland sowie die neuen Bundesländer durch Kostenerstattungen bzw. durch in Vorjahren erhaltene Ausgleichsleistungen, die in der Bilanz in Sonderposten abgegrenzt werden. Im Geschäftsjahr 2023 wurden diese Sonderposten aufgrund der Durchführung entsprechender Maßnahmen in Höhe von TEUR 29.513 (Vorjahr: TEUR 11.100) in Anspruch genommen.

1.5 Mitarbeiter

Im Berichtszeitraum waren einschließlich Geschäftsführung durchschnittlich 61 Mitarbeitende bei der GESA beschäftigt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.687 (Vorjahr: TEUR 3.359) und liegt damit über dem geplanten Ergebnis von TEUR 3.300.

Unbeschadet dieser positiven Entwicklung zeigt das Ergebnis erneut die begrenzte Planbarkeit insbesondere des Verkaufs- und Sanierungsgeschäfts aufgrund der Besonderheiten des in der Regel mit Problemen behafteten Grundstücksportfolios mit dem Risiko erheblicher Ergebnisschwankungen. Das Ergebnis wurde im Wesentlichen von folgenden Entwicklungen geprägt:

Die Erträge aus **Grundstücksveräußerungen** entwickelten sich mit TEUR 1.422 deutlich unter Plan und unter Vorjahreswert (TEUR 4.479). Unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen wurde ein Ergebnis aus Grundstücksveräußerungen von TEUR 1.380 (Vorjahr: TEUR 2.998) erzielt.

Als Sondereffekt war, wie bereits im Vorjahr, die **Anpassung des Buchwertes** eines Grundstücks im Umlaufvermögen an den aktuellen Marktwert aufgrund des erreichten Fortschritts der umfangreichen Altlastensanierung auf diesem Standort mit TEUR 4.372 ertragswirksam zu berücksichtigen.

Die **Bewirtschaftungserträge** erhöhten sich trotz fortgesetztem Verkauf von Liegenschaften leicht auf TEUR 4.308 (Vorjahr TEUR 4.256). Die **Bewirtschaftungsaufwendungen** verringerten sich mit TEUR 2.799 zum Vorjahr (TEUR 2.903) um TEUR 104. Damit erhöhte sich das Bewirtschaftungsergebnis gegenüber dem Vorjahr von TEUR 1.354 auf TEUR 1.509.



Die **Aufwendungen für Altlastensanierungsmaßnahmen** lagen mit TEUR 30.112 deutlich über dem Vorjahresniveau von TEUR 11.652. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen umfangreiche Maßnahmenumsetzungen auf zwei großen, erheblich belasteten Liegenschaften im Jahr 2023. Dementsprechend erhöhten sich die Refinanzierungserträge in Höhe von TEUR 29.513 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 11.100). Der Refinanzierungssaldo betrug im Berichtsjahr TEUR 599 (Vorjahr: TEUR 552). Mit 98 % erhöhte sich die Refinanzierungsquote leicht gegenüber 95 % im Vorjahr.

Die Erlöse aus der **Geschäftsbesorgung/Dienstleistung** gegenüber der Gesellschafterin sind mit TEUR 2.390 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 2.126) um TEUR 264 gestiegen.

Der **Personalaufwand** lag bei gleichbleibendem Personalbestand mit TEUR 4.676 über dem Vorjahreswert (TEUR 4.474).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Wertaufholung bei Grundstücken zum Verkauf von TEUR 4.162 auf TEUR 5.506. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** verringerten sich auf TEUR 1.669 (Vorjahr: TEUR 2.102).

Aufgrund der anhaltenden besonderen Kapitalmarktsituation sowie Einbindung in das cash-pooling concentration der Gesellschafterin erwirtschaften Finanzanlagen keine Zinserträge. Durch Abzinsungseffekte bei der Bewertung von Rückstellungen und Verzugszinsen ergab sich mit TEUR 20 (Vorjahr: TEUR: 72) ein negatives **Zinsergebnis**.

Das **Beteiligungsergebnis** aus der Gewinnabführung der Tochtergesellschaft GPSG hat sich mit TEUR 931 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 718) erhöht.

2.2 Finanzlage

Die Finanzierung von Gefahrenabwehrmaßnahmen erfolgt bei freigestellten Objekten durch den Bund und die Länder im Rahmen des Verwaltungsabkommens Altlastenfinanzierung. Teilweise hat die GESA den Bundesanteil der erwarteten Kostenlast für Gefahrenabwehrmaßnahmen auf den eigenen Immobilien auch von ihrer ehemaligen Gesellschafterin BvS im Rahmen von Abänderungs- und Teilverzichtsvereinbarungen der Gesellschaft in Höhe des Barwertes erhalten. Für Objekte aus dem sogenannten Finanzvermögen werden die erforderlichen Mittel im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung mit der Gesellschafterin zur Verfügung gestellt.

Für Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen setzte die Gesellschaft im Berichtsjahr im Land Brandenburg mit TEUR 174 (Vorjahr: TEUR 96) u.a. die sog. 54er Mittel beschäftigungswirksam ein. Für Infrastrukturmaßnahmen zur Anentwicklung auf eigenen Grundstücken sind freie Eigenmittel zu verwenden.

Im Geschäftsjahr ergab sich ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit von TEUR -10.816 (Vorjahr: TEUR -1.520). Der Cashflow aus Investitionstätigkeit von TEUR -74 (Vorjahr: TEUR -85) steht im Zusammenhang mit Auszahlungen für Sachanlageninvestitionen.

Zum 31. Dezember 2023 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand aus Bankguthaben, Kassenbeständen und cash-pooling concentration-Einlagen bei der BImA von TEUR 18.557 (Vorjahr: TEUR 29.950), davon TEUR 6.819 (Vorjahr: TEUR 7.322) für zweckgebundene Mittel. Die GESA ist in ein Cash-Concentration-Verfahren ihrer Gesellschafterin mit Geldanlage bei der Bundeskasse einbezogen. Die daraus resultierenden Liquiditätsübertragungen werden bei der GESA daher nicht als Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sondern als Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesen (31.12.2023: TEUR 11.609 davon TEUR 3.558 projektbezogene 54er-Mittel). Da diese Forderungen im Abrufverfahren jederzeit liquidierbar sind, ist ausreichende Liquidität der Gesellschaft weiterhin gegeben. Fremdmittel werden nicht in Anspruch genommen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten können jederzeit innerhalb der Zahlungsziele bedient werden.

Die Finanzlage ist daher weiterhin als stabil zu bezeichnen.

2.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage der GESA ist bei einem Gesamtvermögen von TEUR 76.251 (Vorjahr: TEUR 76.012) überwiegend durch Forderungen gegen Gesellschafter aus Geldanlagen über die BImA bei der Bundeskasse sowie weitere Bankguthaben und Kassenbestände (insgesamt: TEUR 18.557 (Vorjahr: TEUR 29.950) und durch Grundstücke des Umlaufvermögens TEUR 28.431 (Vorjahr: TEUR 23.999) geprägt.

Dem Finanzmittelfonds stehen Sonderposten für die Refinanzierung zukünftiger Sanierungsleistungen bzw. für Sicherung, Abriss, Abfallbeseitigungsmaßnahmen und Verwaltung sowie Darlehen mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung in Höhe von insgesamt TEUR 42.707 (Vorjahr: TEUR 44.098) gegenüber.

Die Gesellschaft verfügt über ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von TEUR 22.982 (Vorjahr: TEUR 19.295). Durch das Jahresergebnis erhöht sich die bilanzielle Eigenkapitalquote auf 30,1% (Vorjahr: 25,4%).

Unter Berücksichtigung der Sonderposten für Sanierungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen einschließlich Darlehen mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung TEUR 42.707 (Vorjahr: TEUR 44.098) besteht mit TEUR 65.689 (Vorjahr: TEUR 63.393) auch weiterhin ein ausreichendes wirtschaftliches Eigenkapital. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote liegt bei 86,1 % (Vorjahr: 83,4 %). Damit ist die Erfüllbarkeit der mit diesem Kapital unterlegten Verpflichtungen weiterhin gewährleistet.

2.4 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Im Hinblick auf die besondere Portfoliostruktur der Gesellschaft mit weit überwiegend marktfernen, problembehafteten Liegenschaften besteht weiterhin eine starke Abhängigkeit der Jahresergebnisse von der tatsächlichen Realisierung geplanter Grundstücksverwertungen und damit das Risiko signifikanter Ergebnisschwankungen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Vermögenslage in Folge der erneut guten Ertragslage mit einem deutlichen Jahresüberschuss durch entsprechenden Anstieg der Eigenkapitalquote und damit der Risikotragfähigkeit des Eigenkapitals im Berichtsjahr weiter stabilisiert.

Aufgrund der ausreichenden Liquidität, der vollständigen Eigenfinanzierung, einer stabilen Auftragslage beim Dienstleistungsgeschäft und der Geschäftsbesorgung für die Gesellschafterin BImA sowie der Erwartung punktuell guter Vermarktungsperspektiven für werthaltige Grundstücke wird die Gesamtlage der Gesellschaft weiterhin als zufriedenstellend beurteilt.



3. Prognosebericht-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 Prognosebericht

Auch im Geschäftsjahr 2024 sollten sich für den verbliebenen Immobilienbestand der Gesellschaft im Einzelfall gute Vermarktungsmöglichkeiten ergeben.

Das Vermietungsgeschäft hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr als stabil erwiesen. Mit dem weiteren Verkauf von Liegenschaften sollten die Vermietungserlöse im Jahr 2024 jedoch wieder leicht zurückgehen.

Das Dienstleistungsgeschäft beruht weiterhin auf dem stabilen Grundgeschäft der Geschäftsbesorgung für das Vertrags- und Freistellungsmanagement sowie den weiteren Dienstleistungen im Altlastenmanagement gegenüber der Gesellschafterin und hat sich planmäßig entwickelt. Für das Jahr 2024 besteht aufgrund des absehbaren Projektvolumens wiederum eine Umsatzerwartung über Vorjahresniveau.

Die Aufwendungen für Altlastensanierungsmaßnahmen sowie die zugehörigen Refinanzierungserträge lagen im Berichtsjahr nicht nur sehr deutlich über dem Vorjahreswert, auch der Planwert wurde - auf hohem Niveau - noch leicht überschritten. Für das Jahr 2024 wird - ohne derartige Sondereffekte - wieder mit deutlich niedrigeren Maßnahmenaufwendungen und Refinanzierungserträgen - wenn auch weiterhin auf absolut hohem Niveau - gerechnet.

Das Verkaufsergebnis im Jahr 2024 wird wie bereits in den Vorjahren durch die Realisierung einiger Projekte mit Ertragspotenzial sowie durch Wertzuschreibungen aufgrund durchgeführter Sanierungsmaßnahmen bestimmt. Insoweit besteht vor dem Hintergrund des besonderen, problembehafteten Grundstücksportfolios weiterhin hohe Planungsunsicherheit. Dies zeigte auch die Entwicklung der Verkaufsaktivitäten im Jahr 2023. Hier wurde die deutliche Unterschreitung des Planwerts für die Erlöse aus Grundstücksverkäufen weitgehend kompensiert durch Wertzuschreibungen. Auch unter diesen Bedingungen wird im laufenden Geschäftsjahr mit einem zufriedenstellenden Verkaufsergebnis gerechnet.

Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2024 ein deutlich positives Jahresergebnis erwartet.

Die wirtschaftspolitischen Unsicherheiten sind im abgelaufenen Jahr nicht weniger geworden: Krieg in der Ukraine, kriegerischer Konflikt im Gazastreifen; weiterhin hohe - wenn auch zum Teil rückläufige - Inflationsraten, Zins-, Energie-, Miet-, Bau- und Lebenshaltungskosten trüben das Konsum- und Investitionsklima ein. Inwieweit die Auswirkungen dieser und weiterer Faktoren auf die deutsche, europäische und die Weltwirtschaft die Ergebnisprognose für 2024 beeinflussen werden, lässt sich nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilen. Investitionszurückhaltung kann sich aber unmittelbar auf die Möglichkeiten der Grundstücksvermarktung mit entsprechender Ertragsverminderung auswirken. Derzeit liegen jedoch noch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass es kurzfristig zu signifikanten Ergebnisverschlechterungen kommt.

3.2 Risiko- und Chancenbericht

Insgesamt wird das Risiko/Chancen-Profil der Gesellschaft durch ihren besonderen Kernauftrag als mittelbare Bundesgesellschaft geprägt, der in der Rückführung eines begrenzten Bestandes von belasteten Liegenschaften in den Wirtschaftskreislauf, gegebenenfalls nach erfolgter Sanierung und/oder Anentwicklung, sowie der Geschäftsbesorgung und Dienstleistung gegenüber ihrer Gesellschafterin besteht. Als Tochtergesellschaft der BImA erfüllt die GESA damit weiterhin Aufgaben des Bundes aus der Abwicklung der Treuhandanstalt/BvS über die eigenen, aus dem Treuhand-/BvS-Kreis übernommenen Liegenschaften und mittelbar über den Geschäftsbesorgungsvertrag mit der BImA.

Nach dem BvS-Abwicklungsgesetz vom 23. Oktober 2003 haftet der Bund in diesem Zusammenhang auch weiterhin für auf andere Einrichtungen oder Kapitalgesellschaften des Bundes übertragene Verbindlichkeiten. Zudem ist die GESA im Sanierungsbereich in der Regel durch Freistellungen nach Umweltrahmengesetz im Rahmen des Bund-Länder-Verwaltungsabkommens zur Altlastenfinanzierung bzw. über in diesem Zusammenhang mit einzelnen Bundesländern abgeschlossene Generalverträge durch den Bund und/oder die Länder refinanziert. Teilweise wurde der Bundesanteil auch durch sog. Innenpauschalierungen bereits über liquide Mittel an die Gesellschaft übertragen. Bei weiteren Übertragungen von Unternehmen aus dem Treuhandnachfolgebereich wurden die voraussichtlich erforderlichen Sanierungsmittel ebenfalls bereits zahlungswirksam berücksichtigt.

Die Liquidität der Gesellschaft ist weiterhin mittelfristig ausreichend gesichert. Langfristig müssen zur vollständigen Erfüllung aller zukünftig entstehenden Zahlungsverpflichtungen auch die verbliebenen Immobilien in Höhe des Bilanzansatzes zeitkongruent veräußert werden.

Die Aktivitäten der GESA bei der Sanierung und Entwicklung ihres problembehafteten Immobilienbestandes können zudem Risiken bergen, insbesondere im Hinblick auf die Reichweite der vorhandenen Eigenmittel. So können Umsatz- und Ergebnisrisiken entstehen, wenn die Werthaltigkeit des verbliebenen Immobilienbestandes durch den Abverkauf von Grundstücken mit Ertragswirkung weiter abnimmt und zur Herstellung der Marktfähigkeit bzw. Wertsteigerung von Objekten weitere Investitionen in den Bestand mit entsprechendem Kapitalbedarf erforderlich werden.

Aufgrund des wiederum deutlich positiven Geschäftsverlaufs im Berichtsjahr hat sich die Eigenkapitalsituation und damit die wirtschaftliche Basis der Gesellschaft weiter stabilisiert.

Die Gesellschaft wird weiterhin insbesondere bei Objekten mit Nutzungspotenzialen gezielt Vermarktungsaktivitäten entwickeln und umsetzen.

Darüber hinaus werden sich weitere Chancen aus der Zusammenarbeit mit der Gesellschafterin BImA entwickeln. In diesem Zusammenhang wird das Geschäftsmodell der GESA mit dem Ziel einer strategischen Neuausrichtung fortgeschrieben. Danach soll sich die GESA unter Fokussierung auf eine beschleunigte Verwertung des verbliebenen Immobilienbestandes sowie auf den Ausbau ingenieurtechnischer Kapazitäten perspektivisch zu einer Projektsteuerungsgesellschaft zur Erbringung von Dienstleistungen im ganzheitlichen Kontaminationsmanagement der BImA entwickeln. Ein entsprechender Rahmenvertrag über die Projektmanagementleistungen im ganzheitlichen Kontaminationsmanagement mit der BImA wurde noch im Dezember 2022 abgeschlossen.

Durch die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbaren gesamtwirtschaftlichen Folgen der oben beschriebenen Krisenszenarien könnten sich mittelfristig Auswirkungen auf die Lage der Gesellschaft, insbesondere durch Ausfall von Erlösen aus dem Verkaufs- und Vermietungsgeschäft, ergeben. Andererseits wird die Abhängigkeit von diesen Ertragsquellen im Zeitablauf durch die geplante strategische Neuausrichtung auf eine dienstleistungsorientierte Projektsteuerungsgesellschaft abnehmen.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten



Die GESA hält ihre gesamten Finanzanlagen über die BIma beim Bund. Darüber hinaus darf die Gesellschaft satzungsgemäß keine Kredite aufnehmen. Forderungen bestehen weit überwiegend gegen Einrichtungen des Bundes und der Länder. Ein Ausfallrisiko ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten. Im Übrigen verfügt die GESA über ein adäquates Forderungs- und Liquiditätsmanagement. Verbindlichkeiten werden stets innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen ausgeglichen.

Einer besonderen Steuerung von Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten bedarf es daher nicht.

Berlin, den 29. Mai 2024

*Dr. Halstenberg
Geschäftsführer*

*Dr. Kiel
Geschäftsführer*

Bilanz

Aktiva		
	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Anlagevermögen	9.016.487,54	9.198.489,79
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	52.518,50	50.524,50
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1,00	1,00
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	52.517,50	50.523,50
II. Sachanlagen	3.312.169,04	3.496.165,29
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.115.965,54	3.237.290,54
2. technische Anlagen und Maschinen	1.643,00	3.051,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.560,50	253.304,50
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	2.519,25
III. Finanzanlagen	5.651.800,00	5.651.800,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.651.800,00	5.651.800,00
B. Umlaufvermögen	67.233.665,30	66.748.573,49
I. Vorräte	29.195.015,06	24.713.954,09
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	764.200,00	715.000,00
2. fertige Erzeugnisse und Waren	28.430.815,06	23.998.954,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	34.040.714,23	40.643.093,07
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	182.760,52	192.303,37
2. Forderungen gegen Gesellschafter	24.740.871,52	35.549.354,24



Aktiva		
	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	978.905,79	1.055.316,18
4. sonstige Vermögensgegenstände	8.138.176,40	3.846.119,28
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.997.936,01	1.391.526,33
C. Rechnungsabgrenzungsposten	871,78	65.285,02
Summe Aktiva	76.251.024,62	76.012.348,30
Passiva		
	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Eigenkapital	22.982.068,14	19.295.489,70
I. Gezeichnetes Kapital / Kapitalkonto / Kapitalanteile	100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage	6.292.385,54	6.292.385,54
III. Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen	9.544.455,96	9.544.455,96
IV. Gewinnvortrag	3.358.648,20	0,00
V. Jahresüberschuss	3.686.578,44	3.358.648,20
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	42.706.949,16	44.098.341,69
C. Rückstellungen	3.754.187,72	3.896.390,47
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00	51.825,40
2. Steuerrückstellungen	648.474,89	320.236,32
3. sonstige Rückstellungen	3.105.712,83	3.524.328,75
D. Verbindlichkeiten	6.793.923,60	8.688.938,78
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	644.127,51	614.237,88
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.388.767,24	3.564.653,23
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	161.589,41	146.678,91
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.179.319,22	3.701.515,36
5. sonstige Verbindlichkeiten	420.120,22	661.853,40
E. Rechnungsabgrenzungsposten	13.896,00	33.187,66
Summe Passiva	76.251.024,62	76.012.348,30

Gewinn- und Verlustrechnung



	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
	EUR	EUR
1. Betriebsergebnis	3.527.038,64	3.161.425,50
a) Rohergebnis	10.168.176,11	10.076.482,57
Gesamtleistung	37.758.111,30	20.582.802,38
Erträge zur Erfüllung satzungsmäßiger Aufgaben	29.513.093,64	11.099.648,18
Umsatzerlöse aus Zweckbetrieben und anderen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben	29.513.093,64	11.099.648,18
Umsatzerlöse ohne Zuordnung nach Umsatzsteuertatbeständen	29.513.093,64	11.099.648,18
Umsatzerlöse	8.237.843,40	10.994.083,14
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	7.174,26	-1.510.928,94
Verminderung des Bestandes an fertigen Erzeugnissen	42.025,74	1.480.618,94
Verminderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen	-49.200,00	30.310,00
sonstige betriebliche Erträge	5.505.646,96	4.162.057,80
Materialaufwand	33.095.582,15	14.668.377,61
Aufwendungen für bezogene Leistungen	33.095.582,15	14.668.377,61
Übrige Leistungen ohne Zuordnung nach Umsatzsteuertatbeständen	33.095.582,15	14.668.377,61
b) Personalaufwand	4.676.021,14	4.473.505,59
Löhne und Gehälter	3.869.202,97	3.781.508,79
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	806.818,17	691.996,80
c) Abschreibungen	295.887,09	339.714,92
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	269.492,87	272.419,47
auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	26.394,22	67.295,45
d) sonstige betriebliche Aufwendungen	1.669.229,24	2.101.836,56
2. Finanz- und Beteiligungsergebnis	951.938,03	789.626,69
a) Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	931.498,70	718.099,66
b) sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.917,45	72.768,40
c) Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.478,12	1.241,37
3. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	462.085,84	314.416,50
4. Ergebnis nach Steuern	4.016.890,83	3.636.635,69
5. sonstige Steuern	330.312,39	277.987,49
Jahresüberschuss	3.686.578,44	3.358.648,20



Anhang zum 31. Dezember 2023

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH

Schöneberger Ufer 89-91

10785 Berlin

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

2023

1. Vorbemerkung

Die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin (GESA), ist als Tochtergesellschaft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn (BImA), ein mittelbares Bundesunternehmen. Sie ist mit der HRB-Nummer 103629 B ins Handelsregister Abteilung B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen. Sie ist nach § 267 Abs. 1 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Gemäß § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages sind der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches sowie den Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Gliederung und Ausweis

Die Gliederung der Bilanz entspricht § 266 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden teilweise durch zusätzliche Posten ergänzt. Damit wird zur Erhöhung der Transparenz der unternehmensspezifischen Geschäftstätigkeit Rechnung getragen.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

2.2 Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit gemäß § 252 Abs. 1 S. 2 HGB aufgestellt.

Die Bewertung der **immateriellen Vermögensgegenstände** und des **Sachanlagevermögens** erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Die zu Grunde liegenden Abschreibungsdauern orientieren sich an den wirtschaftlichen Nutzungsdauern der Anlagegegenstände. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die **unfertigen Leistungen** enthalten an Dritte weiterzubelastende Betriebskosten.

Die in der Position **Grundstücke zum Verkauf** ausgewiesenen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 2 HGB bewertet. Abschreibungen, die aus der Aktivierung von Herstellungskosten resultieren und nicht zu einer Wertsteigerung der Grundstücke und somit nicht zu einer Änderung des Buchwertes führen, werden unter den Bestandsveränderungen ausgewiesen.

Ziel ist, dass unter den außerplanmäßigen Abschreibungen nur noch die Abschreibungen dargestellt werden, die ausschließlich aus der Wertveränderung resultieren.

Die Bewertung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zum Nennwert oder mit dem am Stichtag niedrigeren beizulegenden Wert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Liquide Mittel werden zum Nennwert ausgewiesen.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, sofern diese Aufwendungen für einen genau bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Die **Sonderposten** werden in Höhe der erhaltenen Mittel ausgewiesen, sofern diese noch nicht ertragswirksam zu vereinnahmen waren.



Die **Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Preissteigerungen werden bei der Bildung der Rückstellungen berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden fristgerecht abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, sofern diese Erträge einen genau bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Es ergaben sich aktive latente Steuern aus der abweichenden handelsbilanziellen Bewertung der Sonderposten und der sonstigen Rückstellungen sowie der Pensionsrückstellungen und der steuerlichen Verlustvorräte aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer. Für die Berechnung der latenten Steuern wird ein Steuersatz von 30 % (Vorjahr 30 %) für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer zugrunde gelegt. Die Aktivierung unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Wahlrechts.

3. Angaben und Erläuterungen

3.1 Aktiva

3.1.1 Anlagevermögen

Die Aufgliederung der Anlageposten und ihre Entwicklung sind in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Die Finanzanlagen betreffen die Beteiligung an der Gewerbetpark Simson GmbH, Suhl (GPSG).

3.1.2 Umlaufvermögen

3.1.2.1 Unfertige Leistungen

Zum Bilanzstichtag werden nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 764.200,00 (Vorjahr: EUR 715.000,00) ausgewiesen.

3.1.2.2 Grundstücke zum Verkauf

Die Grundstücke zum Verkauf sind im Zuge von nachaktivierten Herstellungs- und Verwaltungskosten (EUR 9.927.771,80) und Zuschreibungen (EUR 4.499.650,63), denen Abgänge und Abschreibungen (EUR 9.996.191,76) gegenüberstehen, um EUR 4.431.860,97 auf EUR 28.430.815,06 gestiegen.

3.1.2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** im Berichtsjahr betragen EUR 287.739,91 (Vorjahr: EUR 316.160,14) vor Berücksichtigung der Einzelwertberichtigungen. Für zweifelhafte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Einzelwertberichtigungen in einer Höhe von insgesamt EUR 104.979,39 (Vorjahr: EUR 123.856,77) gebildet.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betragen zum 31. Dezember 2023 EUR 978.905,79 (Vorjahr: EUR 1.055.316,18) und betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen die Tochtergesellschaft GPSG aus der Ergebnisabführung und dem Dienstleistungsvertrag.

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** in Höhe von EUR 24.740.871,52 (Vorjahr: EUR 35.549.354,24) bestehen in diesem Berichtszeitraum zu EUR 3.523.815,00 aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: EUR 1.615.438,28). Unfertige Lieferungen und Leistungen fielen in Höhe von EUR 1.300.375,69 (Vorjahr: EUR 375.060,12) an.

Weiterhin werden finanzielle Mittel in Höhe von EUR 14.558.855,84 (Vorjahr: EUR 28.558.855,84) ausgewiesen, die über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Kassensystem des Bundes ausgelegt sind. Diese enthalten auch die über die GESA eingezahlten Mittel der Tochtergesellschaft GPSG in Höhe von EUR 2.950.000,00 (Vorjahr: EUR 3.450.000,00). Grundlage dafür ist ein mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) abgestimmtes Vorgehen (Cash-Concentration). Die GESA kann durch Abruf im Rahmen des Cash-Concentration mit der BImA kurzfristig über die Mittel verfügen. Jederzeitige Zahlungsbereitschaft ist daher gegeben.

Ferner ist eine Forderung aus der Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 5.000.000,00 (Vorjahr: EUR 5.000.000,00) enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, bis auf die Forderung aus der Erhöhung der Kapitalrücklage, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

3.1.2.4 Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten

Die Bundesanstalt nutzt für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs das Kassensystem des Bundes. Seit März 2016 werden die liquiden Mittel der GESA in das Cash-Concentration-Verfahren der BImA einbezogen und unter Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesen.

Unter den Guthaben bei Kreditinstituten werden zweckgebundene Mittel in Höhe von EUR 55.923,51 (Vorjahr: EUR 84.354,50) sowie Guthaben aus Kautionen und Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von EUR 255.060,81 (Vorjahr: EUR 230.032,67) ausgewiesen.

3.2 Passiva



3.2.1 Eigenkapital

Mit der Übertragung des Geschäftsanteils zum 1. Januar 2014 durch Vertrag vom 17. Dezember 2013 trat die BImA gemäß § 23a Abs. 1 Satz 3 TreuHG in alle in Bezug auf diesen Vermögenswert bestehenden Rechte und Pflichten der BvS als bisherige Gesellschafterin ein und übernahm auch die mit dem Vermögenswert unmittelbar und untrennbar zusammenhängende Restaufgabe „Umweltschutz/Altlasten“ von der BvS.

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 28.06.2023 wurde im Berichtsjahr der Jahresüberschuss des Jahres 2022 in Höhe von EUR 3.358.648,20 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

3.2.2 Sonderposten

3.2.2.1 Sonderposten zur Refinanzierung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen

Der Posten beinhaltet die von der BvS aufgrund von getroffenen Abänderungs- und Teilverichtsvereinbarungen geleisteten Ausgleichsbeträge für Gefahrenabwehr- und für Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG. Bei Inanspruchnahme bzw. Grundstücksverkauf wird der Sonderposten entsprechend gemindert. Im Berichtsjahr wurden Teilbeträge des Sonderpostens in Höhe von insgesamt EUR 965.528,57 (Vorjahr: EUR 1.167.898,85) nach Refinanzierung von zweckbezogenen Maßnahmen in Anspruch genommen.

3.2.2.2 Sonderposten für Sicherungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen

In diesem Posten werden die der Gesellschaft im Rahmen ihrer Funktion als Grundstücks- sanierungsgesellschaft zur Verfügung gestellten Ausgleichsleistungen für Aufwendungen für Sicherung, Abriss, Abfall und Verwaltung passivisch ausgewiesen. Bei Inanspruchnahme bzw. Grundstücksverkauf wird der Sonderposten entsprechend gemindert. Im Berichtsjahr wurden Teilbeträge des Sonderpostens in Höhe von insgesamt EUR 45,00 (Vorjahr: EUR 0,00) nach Refinanzierung von zweckbezogenen Maßnahmen in Anspruch genommen. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt EUR 239.632,54 (Vorjahr: EUR 431.115,33) aufgelöst.

3.2.2.3 Mittel mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung ("54er Mittel")

Die von der BvS für den Mitteleinsatz im Land Brandenburg zweckgebundenen gewährten Mittel entwickelten sich wie folgt:

	EUR
01.01.2023	3.735.589,61
abzüglich Aufwendungen für durchgeführte Projekte	174.975,13
31.12.2023	3.560.614,48

3.2.3 Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 51.825,40) ausgewiesen. Der Verbrauch beträgt im Berichtsjahr EUR 7.669,32 (Vorjahr: EUR 7.669,32). Die Zuführung betrug EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 2.750,32). Der Zinsaufwand aus der Abzinsung betrug im Berichtsjahr EUR 0,00. Die Rückstellung wurde zum Ende des Berichtsjahres in Höhe von EUR 44.156,08 aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Vertragsverpflichtungen und Restitutionsansprüche in Höhe von EUR 88.000,00 (Vorjahr: EUR 505.057,64) und Rückstellungen für Rekultivierung und Altlasten in Höhe von EUR 2.721.276,45 (Vorjahr: EUR 2.719.837,01). Der Verbrauch der Rückstellungen für Rekultivierung und Altlasten betrug EUR 122.931,31. Rückstellungen für Infrastrukturmaßnahmen in Höhe von EUR 424.481,30 wurden im Jahr 2023 aufgelöst.

Enthaltene Rückstellungen für Altlasten wurden in Höhe von EUR 122.931,31 in Anspruch genommen. Aufgrund weiterer Risikovorsorge wurden EUR 150.709,94 der Rückstellung zugeführt. Der Zinsertrag aus der Abzinsung der Altlastenrückstellungen betrug EUR 26.339,19.

Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden abgezinst.

3.2.4 Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen **Verbindlichkeiten** sind nicht durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte und Werte besichert.

Die im Berichtsjahr **erhaltenen Anzahlungen** entfallen auf Vorauszahlungen von Mietern und Pächtern für Betriebs- und Nebenkosten für das Jahr 2023.

Die **Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen** resultieren in Höhe von EUR 229.319,22 (Vorjahr: EUR 251.515,36) aus Lieferungen und Leistungen sowie aus den von der GPSG eingezahlten Mitteln im Rahmen des Cash-Concentration-Verfahrens des Bundes. Diese werden korrespondierend in Höhe von EUR 2.950.000,00 (Vorjahr: EUR 3.450.000,00) bei den Forderungen gegen Gesellschafter abgebildet.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betragen EUR 420.120,22 (Vorjahr: EUR 661.853,40).

Von den gesamten Verbindlichkeiten haben EUR 6.793.923,60 (Vorjahr: EUR 8.589.598,57) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die restlichen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 99.340,21) weisen eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren auf. Hierbei handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen von Sicherheitseinbehalten.

**Übersicht Verbindlichkeiten mit Vorjahresvergleich**

Art der Verbindlichkeit	2023			
	bis 1 Jahr	größer 1 Jahr	Restlaufzeit größer 5 Jahre	gesamt
1. Erhaltene Anzahlungen	644.127,51	0,00	0,00	644.127,51
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.388.767,24	0,00	0,00	2.388.767,24
3. Verbindlichkeiten ggü. verbund. Unternehmen	3.179.319,22	0,00	0,00	3.179.319,22
4. Verbindlichkeiten ggü. Gesellschafter	161.589,41	0,00	0,00	161.589,41
5. Sonstige Verbindlichkeiten	420.120,22	0,00	0,00	420.120,22
	6.793.923,60	0,00	0,00	6.793.923,60

Art der Verbindlichkeit	2022			
	bis 1 Jahr	größer 1 Jahr	Restlaufzeit größer 5 Jahre	gesamt
1. Erhaltene Anzahlungen	614.237,88	0,00	0,00	614.237,88
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.465.313,02	99.340,21	0,00	3.564.653,23
3. Verbindlichkeiten ggü. verbund. Unternehmen	3.701.515,36	0,00	0,00	3.701.515,36
4. Verbindlichkeiten ggü. Gesellschafter	146.678,91	0,00	0,00	146.678,91
5. Sonstige Verbindlichkeiten	661.853,40	0,00	0,00	661.853,40
	8.589.598,57	99.340,21	0,00	8.688.938,78

3.3 Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**3.3.1 Umsatzerlöse**

Die Erlöse nach Tätigkeitsbereichen stellen sich wie folgt dar:

	2023	2022
	EUR	EUR
Erlöse aus Grundstücksveräußerungen	1.421.937,68	4.479.056,34
Erlöse aus der Bewirtschaftung	4.307.549,47	4.256.152,48
Erlöse aus der Geschäftsbesorgung	2.390.173,94	2.125.817,78
Sonstige Erlöse	118.182,31	133.056,54
	8.237.843,40	10.994.083,14



Die Erlöse aus der Bewirtschaftung enthalten Mieterlöse und Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen.

In den sonstigen Umsatzerlösen sind periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 613,81) ausgewiesen. Hier schlagen sich insbesondere Erträge aus der Abrechnung des Finanzvermögens gegenüber der Muttergesellschaft nieder, die dem Vorjahr zuzuordnen sind und die Nachbuchung von Mieterlösen aus dem Vorjahr.

Alle Umsätze wurden in der Bundesrepublik Deutschland erzielt.

3.3.2 Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Diese beinhalten die Abgänge von zum Verkauf bestimmten Grundstücken (EUR 283.047,59) sowie gegenläufige Nachaktivierungen von Herstellungs- und Verwaltungskosten (EUR 9.927.771,80) und die sich darauf beziehenden Abschreibungen (EUR 9.711.387,94) für zum Verkauf bestimmte Grundstücke.

3.3.3 Verminderung des Bestandes unfertiger Leistungen

An dieser Stelle wird der Saldo Bestandserhöhungen und -minderungen bezüglich der nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

3.3.4 Erträge aus der Refinanzierung

Dieser Posten enthält Zuschüsse und Mittel, die im Zusammenhang mit der Übernahme einzelner Liegenschaften und der damit verbundenen Sanierungsverpflichtungen stehen.

3.3.5 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Abfallentsorgungs- und Abrissmaßnahmen, für Altlastensanierung und Altlastenmanagement EUR 250.843,83 (Vorjahr: EUR 431.115,33), sowie Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 493.177,32 (Vorjahr: EUR 373.179,24). Ferner sind in dem Posten Erträge aus dem Abgang von und aus der Zuschreibung zu Gegenständen des Sachanlagevermögens in Höhe von EUR 11.678,05 (Vorjahr: EUR 97.846,68) ausgewiesen. Die ebenfalls unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Wertaufholung bei Grundstücken zum Verkauf betrug im Berichtsjahr EUR 4.499.650,63 (Vorjahr: EUR 2.963.143,25). Hierbei wurden den betreffenden Liegenschaften die in Vorperioden oder im Berichtsjahr entstandenen liegenschaftsbezogenen Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung des zum Bilanzstichtag vorliegenden Marktwertes werterhöhend zugeschrieben.

3.3.6 Aufwendungen für im Bestand gehaltene Grundstücke

Von den Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 30.297.024,45 (Vorjahr: EUR 11.765.287,22) betreffen EUR 29.908.048,30 (Vorjahr: EUR 11.750.259,37) Gefahren- abwehrmaßnahmen. Die mit der Sanierung von Grundstücken im Zusammenhang stehenden Beratungsaufwendungen betragen EUR 231.315,72 (Vorjahr: EUR 177.790,81).

Aufwendungen für Bewirtschaftung, Grundstücksveräußerung und -anschaffung fielen im Berichtsjahr in Höhe von EUR 2.798.557,70 (Vorjahr: EUR 2.903.090,39) an.

3.3.7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinserträge aus der Abzinsung der Rückstellungen betragen EUR 26.782,31 (Vorjahr: EUR 64.862,08).

Die sonstigen Zinsaufwendungen beinhalten den Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Rückstellungen in Höhe von EUR 7.423,66 (Vorjahr: EUR 1.204,00).

3.3.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Berichtsjahr wird Aufwand aus Vorjahren für Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 223.568,35 (Vorjahr: EUR 164.113,74), Solidaritätszuschlag in Höhe EUR 9.227,57 (Vorjahr: EUR 9.024,32) und Aufwand für Gewerbesteuer in Höhe von EUR 151.237,00 (Vorjahr: EUR 147.134,00) ausgewiesen.

3.3.9 Sonstige Steuern

Unter den sonstigen Steuern in Höhe von EUR 330.312,39 (Vorjahr: EUR 277.987,49) werden im Wesentlichen Grundsteuern in Höhe von EUR 267.666,49 (Vorjahr: EUR 276.137,90) ausgewiesen.

4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind keine Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bekannt.

Auf Grund des am 13.06.2017 abgeschlossenen Mietvertrages mit der DEVK Deutsche Eisenbahn Versicherung Lebensversicherungsverein a.G., Köln, inclusive 1. Nachtrag vom 21.11.2017 für betrieblich genutzte Räume am Firmensitz und der Verträge für Archivflächen mit der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, in der Karl-Liebknecht-Str. 33, Berlin, bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 1.546.622,82 (netto).

5. Beteiligungsverhältnisse



Die GESA hält sämtliche Anteile an der GPSG. Die GPSG verzeichnete im Geschäftsjahr einen Überschuss in Höhe von EUR 931.498,70, der aufgrund des in 2013 abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrages in voller Höhe an die GESA abgeführt wird. Das Eigenkapital besteht zum 31. Dezember 2023 in Höhe von EUR 5.437.764,83 unverändert zum Vorjahr.

6. Angaben zu sonstigen Sachverhalten

6.1 Geschäftsführung

Im Berichtsjahr waren folgende Herren zu Geschäftsführern bestellt:

Dr. Bernd Halstenberg, Diplom-Kaufmann, Berlin

Dr. Michael Kiel, Diplom-Geologe, Berlin

6.2 Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2023 waren folgende Mitglieder des Aufsichtsrates bestellt:

- Frau Sabine Lorscheid, Direktorin bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, (Vorsitzende)
- Frau Birgit Schmitt-Biegel, Bereichsleiterin Altlastensanierung, HIM GmbH, (stellvertretende Vorsitzende)
- Herr Hans-Joachim Grimsel, Regierungsdirektor Ministerialrat im Bundesministerium der Finanzen

6.3 Bezüge der Organmitglieder

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung von EUR 330.000,00 (Vorjahr: EUR 319.999,92 setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Dr. Halstenberg	Dr. Kiel	gesamt
Grundvergütung	165.000,00	165.000,00	330.000,00
Variable Bezüge	-	-	-
Gesamtbezüge	165.000,00	165.000,00	330.000,00

Die sonstigen Versorgungsleistungen werden nicht unter den Bezügen ausgewiesen; variable Vergütungen sind nicht vereinbart.

Die Gesamtbezüge für ehemalige Geschäftsführer beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 7.669,32 (Vorjahr: EUR 7.669,32) für Leistungen aus Pensionszusagen. Die gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 51.825,40).

Die ausbezahlten Vergütungen für das Vorjahr für Mitglieder des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 11.700,00 (Vorjahr: EUR 11.700,00).

6.4 Gesamthonorar Abschlussprüfer nach § 285 Nr. 17 HGB

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berücksichtigte Gesamthonorar beträgt EUR 20.000,00 (Vorjahr: EUR 14.000,00)

6.5 Entsprechenserklärung

Der Bericht zum Public Corporate Governance Kodex des Bundes für das Geschäftsjahr 2023 wurde erstellt. Die Entsprechenserklärung wurde von der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat abgegeben. Die Veröffentlichung erfolgte im April 2024 auf der Internetseite der GESA.

6.6 Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 61 (im Vorjahr 61) Mitarbeiter.

6.7 Nahestehende Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu unangemessenen Konditionen wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht durchgeführt.

6.8 Nachtragsbericht



Nach dem Bilanzstichtag sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

6.9 Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von EUR 3.686.578,44 in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Berlin, den 29. Mai 2024

Dr. Halstenberg
Geschäftsführer

Dr. Kiel
Geschäftsführer

Corporate Governance

Corporate Governance Bericht 2023

**von Geschäftsführung und Aufsichtsrat
der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH,
Berlin,**

gemäß Ziffer 7.1 des Public Corporate Governance Kodex des Bundes

1. Transparente Unternehmensführung und Corporate Governance

Die im Jahr 2020 verabschiedeten Grundsätze guter Unternehmens- und aktiver Beteiligungsführung im Bereich des Bundes heben insgesamt die Vorbildfunktion der Unternehmen mit Bundesbeteiligung sowie die Verantwortung der Unternehmensorgane und der Beteiligungsführung für den Umgang mit öffentlichem Vermögen hervor. Sie wurden im Hinblick auf aktuelle Rechtsentwicklungen und Fortentwicklungen im Bereich Best-Practice der Unternehmensführung durch Beschluss des Bundeskabinetts am 13. Dezember 2023 aktualisiert und sind - mit Ausnahme von Ziffer 8.1.3 - seit 1. Januar 2024 in Kraft.

Als Teil I dieser Grundsätze definiert der unmittelbar an die Unternehmen und ihre Organe gerichtete Public Corporate Governance Kodex des Bundes (PCGK) Regeln guter, verantwortungsvoller und wertorientierter Unternehmensführung. Die Beachtung dieser Regeln durch Geschäftsführung und Aufsichtsrat der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin (GESA), fördert die Transparenz der Unternehmensprozesse, die effiziente Zusammenarbeit der Gesellschaftsorgane und stellt damit einen hohen Standard der Leitung und Überwachung des Unternehmens sowie die wirtschaftliche Erfüllung der mit der Beteiligung des Bundes an der GESA verfolgten Ziele sicher.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 1. Dezember 2009 wurden Geschäftsführung und Aufsichtsrat der GESA zur Beachtung des Public Corporate Governance Kodex in der jeweils gültigen Fassung verpflichtet.

2. Unternehmensverfassung

Alleiniger Gesellschafter der GESA ist seit dem 1. Januar 2014 die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Unternehmensverfassung der GESA ergibt sich aus dem Gesetz, dem Gesellschaftsvertrag, der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung.

Die GESA ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft i.S. des § 267 Abs. 2 HGB. Als mittelbares Bundesunternehmen stellt die Gesellschaft den Jahresabschluss gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 4 BHO jedoch nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften auf. Die Prüfung des Jahresabschlusses umfasst auch eine erweiterte Prüfung gemäß § 53 Abs. 1 HGrG sowie die Darstellung der Gesamtaufwendungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates, die Geschäftsführer und Prokuristen (Bezügebericht).

3. Geschäftsführung und Aufsichtsrat

3.1 Geschäftsführung

Die GESA wird durch Herrn Dipl.-Kfm. Dr. Bernd Halstenberg und Herrn Dipl.-Geol. Dr. Michael Kiel als Geschäftsführer vertreten. Herr Dr. Halstenberg und Herr Dr. Kiel sind zugleich Geschäftsführer der Tochtergesellschaft Gewerbepark Simson GmbH, Suhl (GPSG).

Die Geschäftsführer führen die Geschäfte der Gesellschaft in gemeinschaftlicher Verantwortlichkeit nach den Gesetzen, dem Gesellschaftsvertrag, der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung, dem Public Corporate Governance Kodex des Bundes sowie den Beschlüssen des Gesellschafters und des Aufsichtsrates. Die Aufgabenzuweisung der Geschäftsführer ist in einem Geschäftsverteilungsplan geregelt.



3.2 Aufsichtsrat

Bei der GESA ist gemäß Gesellschaftsvertrag ein fakultativer Aufsichtsrat bestellt. Der Aufsichtsrat kontrolliert, berät und unterstützt die Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat wird durch die Geschäftsführung regelmäßig über die Geschäftspolitik, den Verlauf der Geschäfte sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unterrichtet. Über die Entwicklung grundsätzlicher und wichtiger Angelegenheiten unterrichtet die Geschäftsführung darüber hinaus unmittelbar die Vorsitzende/den Vorsitzenden des Aufsichtsrates. Die innere Ordnung des Aufsichtsrates ist durch Gesellschaftsvertrag und eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat geregelt.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 14.07.2021 wurden Frau Sabine Lorscheid, Direktorin bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Frau Dipl.-Ing. Birgit Schmitt-Biegel, Bereichsleiterin HIM-ASG sowie Herr Hans-Joachim Grimsel, Regierungsdirektor im Bundesministerium der Finanzen, in den Aufsichtsrat bestellt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 21.09.2021 wurden Frau Lorscheid zur Vorsitzenden und Frau Schmitt-Biegel zur stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Die Amtsperiode des Aufsichtsrates endet mit Beendigung der Gesellschafterversammlung, die über die Entlastung für das Jahr 2025 beschließt, mithin voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2026.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 eine Effizienzprüfung seiner Arbeit durchgeführt. Im Ergebnis der Überprüfung ist festzustellen, dass die Organisation des Aufsichtsrates und die Abläufe seiner Sitzungen einer angemessenen Behandlung aller Themen Rechnung tragen und die Diskussionen ziel- und ergebnisorientiert sind. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig, zeitnah und umfassend durch die Geschäftsführung informiert. Die ordnungsgemäße Erfüllung der dem Aufsichtsrat zugewiesenen Aufgaben ist damit gewährleistet.

4. Vergütungsregelungen

4.1 Geschäftsführung

Die Vergütungen der Geschäftsführung richten sich nach den Anstellungsverträgen. Die Konditionen werden vom Gesellschafter festgelegt. Im Jahr 2023 erhielt Herr Dr. Halstenberg eine feste Vergütung von 165.000,00 € und Nebenleistungen von 38.075,90 €. Herr Dr. Kiel erhielt eine feste Vergütung von 165.000,00 € und Nebenleistungen von 3.401,50 €. Variable Vergütungen sind nicht vorgesehen.

4.2 Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten für das jeweilige Vorjahr eine von der Gesellschafterversammlung festzulegende Festvergütung. Im Jahr 2023 erhielten Frau Lorscheid (Vorsitzende) 5.200,00 €, Frau Schmitt-Biegel (stellvertretende Vorsitzende) 3.900,00 € und Herr Grimsel 2.600,00 €.

Darüber hinaus bestanden keine gegenüber der Gesellschaft persönlich erbrachten und gesondert zu vergütenden Leistungen der Aufsichtsratsmitglieder.

5. Nachhaltige Unternehmensführung

5.1 Nachhaltigkeitsstrategie

Indem die GESA ihrem gesellschaftsrechtlichen Gegenstand entsprechend bundeseigene, ökologisch belastete Liegenschaften saniert, dekontaminiert, beräumt, entwickelt und über Verkauf und Vermietung/ Verpachtung dem Wirtschaftskreislauf - zum Teil auch mit Nutzung etwa als Standorte für erneuerbare Energien - wieder zuführt (nachhaltiges Flächenmanagement von Industrie- und Gewerbestandorten), leistet sie im Zuge ihrer operativen Sanierungs- und Rückbautätigkeit substantielle Beiträge zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Boden und Luft sowie zum Natur- und Artenschutz. Sie erfüllt damit bereits ein wesentliches Ziel nachhaltigen Wirtschaftens, dass die Grundlage und den Rahmen der Geschäftsstrategie bildet und weiter ausgebaut werden soll. Geschäftsführung und Mitarbeiter der GESA fühlen sich daher den Grundsätzen nachhaltigen Wirtschaftens besonders verpflichtet.

Nachhaltigkeit prägt somit wesentlich die Unternehmenskultur und damit auch die internen Regelungen und Verfahrensweisen der GESA. Dies spiegelt nicht zuletzt auch das im Berichtsjahr entwickelte Unternehmensleitbild der GESA wider.

Dabei ist auch sicherzustellen, dass die aufbauorganisatorischen Sachverhalte, alle relevanten Arbeitsabläufe und das hierzu erforderliche Zusammenwirken der Beteiligten transparent und nachvollziehbar gestaltet, verbindlich geregelt und dokumentiert werden. So wurden im Berichtsjahr zahlreiche Richtlinien des Managementhandbuchs, die im Rahmen der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie relevant sind, wie z.B. zum Schutz von Hinweisgebern, zur Informationssicherheit sowie zum Datenschutz und zur Compliance, neu veröffentlicht bzw. revidiert.

Insgesamt sollen dadurch die wesentlichen Nachhaltigkeitskonzepte und -aspekte des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) mit den vier Themenfeldern Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft hinreichend berücksichtigt und ausgebaut werden.

In dem unternehmerischen Bemühen, auch zukünftig im Rahmen ihrer operativen und beratenden Tätigkeit eine effektive, qualitativ hochwertige ökologische Sanierung nach dem jeweils aktuellen Stand von Wissenschaft und Technik, zugleich aber auch ressourcenschonend anbieten zu können, müssen betriebliche Regelungen und Instrumente konsequent nachhaltigkeitsorientiert weiterentwickelt werden. Dabei kommt insbesondere den Aspekten Personalrekrutierung, Aus- und Weiterbildung sowie Wissenssicherung und Wissenstransfer besondere Bedeutung zu.

5.2 Gleichstellungsfördernde, tolerante und diskriminierungsfreie Unternehmenskultur, Vereinbarkeit von sozialen Verpflichtungen und Beruf

Gleichstellung und Diversität sind selbstverständliche Bestandteile der Unternehmenskultur der GESA als mittleres Unternehmen mit 60 Beschäftigten und entsprechend flacher Hierarchie. Die Gesamtbelegschaft setzt sich aus 38 Frauen (47 %) und 32 Männern (53 %) zusammen. Der Anteil von Frauen in der einzigen Führungsebene unterhalb der Geschäftsführung mit aktuell vier Geschäftsbereichen beträgt 0 %. Als Koordinatoren für zwei aus der Auflösung eines Geschäftsbereichs hervorgegangenen Stabsstellen sind jeweils eine Frau und ein Mann bestimmt. Dem Aufsichtsrat gehören weiterhin zwei Frauen (67 %) und ein Mann (33 %) an.

Ein flexibles Arbeitszeitmodell und eine Betriebsvereinbarung „Mobile Arbeit“ bieten hinreichende Möglichkeiten, den Arbeitseinsatz lebenslagenorientiert zu steuern.

6. Beteiligungen



Die GESA hält eine 100%-Beteiligung an der Gewerbepark Simson GmbH, Suhl (GPSG). Der gesamte Betrieb der Gesellschaft ist gemäß Betriebspachtvertrag nach § 292 Abs. 1 Nr. 3 AktG an die GESA verpachtet. Lediglich das Eigentum an ihren Liegenschaften sowie die Verpflichtung zur Altlastensanierung sind bei der GPSG verblieben. Mit dem Abschluss des Betriebspachtvertrages war zugleich ein Betriebsübergang gemäß 8 613a BGB für alle Mitarbeiter der GPSG auf die GESA verbunden. Darüber hinaus besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der GESA und der GPSG. Die Geschäftsführung der GPSG wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 2. April 2013 zur Beachtung des Public Corporate Governance Kodex in der jeweils gültigen Fassung verpflichtet.

Als Geschäftsführer waren im Jahr 2023 unverändert Herr Dr. Bernd Halstenberg und Herr Dr. Michael Kiel bestellt.

Die Geschäftsführer führen die Geschäfte der Gesellschaft in gemeinschaftlicher Verantwortlichkeit nach den Gesetzen, dem Gesellschaftsvertrag, dem Public Corporate Governance Kodex des Bundes sowie den Beschlüssen des Gesellschafters und des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft.

Die Gesellschaft hat keinen Aufsichtsrat. Nach der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung der Muttergesellschaft GESA bedürfen bestimmte Geschäfte der GPSG auch der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der GESA, die von der Geschäftsführung der GESA einzuholen ist.

Die Vergütungen der Geschäftsführung richten sich nach den Anstellungsverträgen. Danach erhalten Herr Dr. Halstenberg und Herr Dr. Kiel für ihre Tätigkeit als Geschäftsführer der GPSG keine Vergütung.

7. Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2023

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der GESA erklären gemäß Ziffer 7.1 des Public Corporate Governance Kodex des Bundes vom 16. September 2020, dass den Empfehlungen des Kodex - mit Ausnahme der nachfolgenden Abweichungen - entsprochen wurde (PCGK i.d.F. vom 16. September 2020) und wird (PCGK i.d.F. vom 13. Dezember 2023)

- Für die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates besteht eine D&O-Versicherung, die eine Kodex konforme Selbstbeteiligung für die Geschäftsführung der GESA einschließt. Für die Aufsichtsratsmitglieder wurde im Hinblick auf die absolute Vergütung unter Beachtung des Verhältnismäßigkeits- grundsatzes auf die Festlegung einer Selbstbeteiligung verzichtet (Kodex-Ziffer 4.3.2).
- Eine Altersgrenze für das Ausscheiden von Mitgliedern der Geschäftsführung wurde nicht festgelegt (Kodex-Ziffer 5.2.5). Gleiches gilt für die Altersgrenze für das Ausscheiden von Mitgliedern des Aufsichtsrates (Kodex-Ziffer 6.2.2). Die Umsetzung dieser Kodex-Vorgaben fällt in den Entscheidungsbereich des Gesellschafters.

Diese Erklärung gilt auch für die Tochtergesellschaft GPSG.

Dieser Bericht wird gemäß Ziffer 7.1 und 7.3 des Public Corporate Governance Kodex auf der Internetseite der GESA veröffentlicht.

Berlin, 16. April 2024

*Dr. Bernd Halstenberg
Geschäftsführer
Michael Kiel
Geschäftsführer
Sabine Lorscheid
Vorsitzende des Aufsichtsrates*

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse



- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 29. Mai 2024

Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Düsseldorf)

Christian Graf von Hardenberg
Wirtschaftsprüfer

Dirk Luther
Wirtschaftsprüfer