

Corporate Governance Bericht 2025

von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

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

**gemäß Ziffer 7.1 des Public Corporate Governance Kodex (PCGK)
des Bundes**

1. Transparente Unternehmensführung und Corporate Governance

Die im Jahr 2020 neugefassten Grundsätze guter Unternehmens- und aktiver Beteiligungsführung im Bereich des Bundes haben sich bewährt und 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 federführend durch das Bundesministerium der Finanzen (BMF) im Jahr 2024 erneut angepasst sowie durch Beschluss des Bundeskabinetts am 06. November 2024 verabschiedet und traten am 1. Januar 2025 in Kraft.

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

Während in der ab dem 1. Januar 2024 gültigen Fassung u.a. die verstärkte Nutzung von Digitalisierungspotenzialen, der Hinweisgeberschutz, die Hervorhebung der Bedeutung und Weiterentwicklung der angemessenen und wirksamen Kontrollsysteme (RMS, IKS, CMS) sowie die weitere Ausgestaltung der Regelungen zu einer nachhaltigen Unternehmensführung, die sich an der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie und den „Sustainable Development Goals“ orientiert, im PCGK aufgenommen wurden, umfassen die ab dem 1. Januar 2025 gültigen Anpassungen neue Klarstellungen zur Anwendung des Konzernprivilegs und zu Ausnahmen vom Grundsatz der Rechnungslegung, wie große Kapitalgesellschaften, sowie Nachschärfungen zu Interessenkonflikten von Mandatsträgern in Überwachungsorganen.

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 des Aufsichtsrats 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 die Prokuristen (Bezüge-Bericht).

3. Geschäftsführung und Aufsichtsrat

3.1. Geschäftsführung

Die GESA wird durch Herrn Carsten Reymann und Herrn Dr. Ulrich Wöstmann als Geschäftsführer vertreten. Herr Reymann und Herr Dr. Wöstmann sind zugleich Geschäftsführer der hundertprozentigen Tochtergesellschaft Gewerbecapark 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 (Organigramm) 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 vierteljährlich über die Geschäftspolitik, den Verlauf der Geschäfte sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unterrichtet. Das Überwachungsorgan wird über die Maßnahmen der Geschäftsführung zur Einrichtung und Weiterentwicklung von Kontrollsystemen sowie deren Wirksamkeit informiert.

Über die Entwicklung grundsätzlicher und wichtiger Angelegenheiten unterrichtet die Geschäftsführung darüber hinaus unmittelbar die Vorsitzende bzw. den Vorsitzenden des Aufsichtsrates. Die innere Ordnung des Aufsichtsrates ist durch den Gesellschaftsvertrag und eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat geregelt.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 14. Juli 2021 wurden Frau Sabine Lorscheid, Direktorin bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Frau Dipl.-Ing. Birgit Schmitt-Biegel, Bereichsleiterin der HIM-ASG sowie Herr Hans-Joachim Grimsel, Ministerialrat im Bundesministerium der Finanzen in den Aufsichtsrat bestellt. Herr Grimsel ist seit 1. Januar 2025 Geschäftsführer der VEBEG, Frankfurt/Main. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 21. September 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.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 21. Juli 2025 wurde Herr Wilfried Etmann, Regierungsdirektor im Bundesministerium der Finanzen, anstelle von Herrn Hans-Joachim Grimsel, der zum 15. Juni 2025 sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt hatte, mit Wirkung zum 1. August 2025 zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt. Die Bestellung erfolgt für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds Herr Grimsel und endet mit Beendigung der Gesellschafterversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt, mithin voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2026.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 eine Effizienzprüfung gemäß Ziff. 6.1.9 des Public Corporate Governance Kodex durchgeführt. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass die Verfahrensweisen und Abläufe eine ordnungsgemäße und effiziente Erfüllung der dem Aufsichtsrat zugewiesenen Aufgaben gewährleisten. Ein jährlicher Austausch des Aufsichtsrates mit dem Gesellschafter wurde befürwortet und hat im Dezember 2025 stattgefunden. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig, zeitnah und umfassend durch die Geschäftsführung informiert. Die nächste Effizienzprüfung soll im Jahr 2027 durchgeführt werden.

4. Vergütungsregelungen

4.1. Geschäftsführung

Die Vergütungen der Geschäftsführung richten sich nach den Anstellungsverträgen. Die Konditionen werden vom Gesellschafter festgelegt.

Am 20. Mai 2025 schied der Geschäftsführer, Herr Andreas Gehlhaar, aufgrund Amtsniederlegung aus der Gesellschaft aus. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung 01/2025 vom 20. Mai 2025 wurde Herr Andreas Gehlhaar mit Wirkung zum Ablauf des 20. Mai 2025 als Geschäftsführer der Gesellschaft abberufen. Zudem wurde mit Gesellschafterbeschluss 02/2025 vom 23. Juni 2025 Herr Carsten Reymann als neuer Geschäftsführer der GESA und GPSG ab dem 01. Juli 2025 bestellt.

Die Geschäftsführer erhielten im Jahr 2025 folgende feste Vergütungen:

Name	Feste Vergütung	Nebenleistungen
Dr. Ulrich Wöstmann	165.000,00 €	0,00 €
Andreas Gehlhaar	64.166,67 €	19.657,50 €
Carsten Reymann	82.500,00 €	9.300,84 €

Variable Vergütungen sind nicht vorgesehen.

4.2. Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten für das jeweilige Vorjahr eine von der Gesellschafterversammlung festzulegende Festvergütung. Im Jahr 2024 erhielten Frau Lorscheid (Vorsitzende) 5.200,00 €, Frau Schmitt-Biegel (stellvertretende Vorsitzende) 3.900,00 € und Herr Grimsel 2.600,00 €.

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

5. Nachhaltige Unternehmensführung

5.1. Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie der GESA ergibt sich bereits aus ihrem im Handelsregister eingetragenen gesellschaftsrechtlichen Geschäftsgegenstand. Aufgabe der GESA ist es, bundeseigene, ökologisch belastete Liegenschaften zu sanieren, zu beräumen, zu entwickeln und über Verkauf und Vermietung / Verpachtung dem Wirtschaftskreislauf wieder zuzuführen. Die Nutzung der Grundstücke als Standorte für erneuerbare Energien wird regelmäßig geprüft und beständig ausgebaut. Es erfolgt ein nachhaltiges Flächenmanagement und - wenn möglich und wirtschaftlich - die Revitalisierung von Industrie- und Gewerbestandorten. Damit leistet die GESA im Zuge ihrer operativen Sanierungs- und Rückbautätigkeit substantielle Beiträge zum nachsorgenden Umweltschutz und zur Wiederherstellung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Boden und Luft (Schutzgüter) einschließlich Natur- und Artenschutz. Sie erfüllt damit bereits ein wesentliches Ziel nachhaltigen Wirtschaftens. Der Unternehmensgegenstand bildet somit die Grundlage der nachhaltigen Geschäftsstrategie.

Die Expertise der GESA im Hinblick auf ökologische Altlasten und bergrechtliche Lasten wird durch die Weiterentwicklung zu einer Projektsteuerungsgesellschaft auf dem Gebiet Altlasten und Rückbau auch für Institutionen und Unternehmen des Bundes bereitgestellt. Hier ist die GESA primär für ihre Muttergesellschaft, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), als Projektsteuerer und Geschäftsbesorger tätig. Ziel ist, die durch Kontaminationen verursachten Umweltschäden sowie deren langfristige negative Umweltauswirkungen zu beseitigen bzw. zu vermindern, so dass keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bestehen. Dabei soll der Verbrauch natürlicher Ressourcen möglichst gering gehalten werden.

Geschäftsführung und Mitarbeitende der GESA fühlen sich insoweit den Grundsätzen nachhaltigen Wirtschaftens besonders verpflichtet.

Insgesamt ist sicherzustellen, dass die aufbauorganisatorischen Sachverhalte, alle relevanten Arbeitsabläufe und das hierzu erforderliche Zusammenwirken der Beteiligten transparent und nachvollziehbar gestaltet, verbindlich geregelt und dokumentiert sowie Verantwortlichkeiten festgelegt werden. So wurden zahlreiche Betriebsvereinbarungen und Richtlinien des Managementhandbuchs, die im Rahmen der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie relevant sind, wie z.B. zum Schutz von Hinweisgebern, die Dienstreiseordnung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung von Emissionen, zur Informationssicherheit sowie zum Datenschutz und zu Compliance (erstmalig in 2025 vertiefend zum Tax-Compliance) neu veröffentlicht bzw. regelmäßig revidiert. Vor diesem Hintergrund wird auch das bestehende Risikomanagementsystem der GESA fortlaufend – auch im Rahmen von Beratungsleistungen und (Fall-)Prüfungen durch den Stabsbereich Innenrevision und Governance der BImA – analysiert und weiterentwickelt.

Das Ressourcenmanagement wird durch die Digitalisierung – wie der sukzessiven Einrichtung kompletter digitaler Prozesse und elektronischer Akten – sowie der Analyse des Potenzials Künstlicher Intelligenz (KI), der Nutzung von umweltschonenden Verkehrsmitteln für Dienstreisen sowie der Rabattierung von Firmentickets für Arbeitswege unterstützt. Ende 2025 wurden die Einrichtung von Ladeinfrastruktur an allen Standorten der GESA – auch unter Wirtschaftlichkeitsaspekten – geprüft und von der Geschäftsführung zur Umsetzung beauftragt. Mit dem geplanten Abschluss der Installation im Jahr 2026 soll auch eine zunehmende Elektrifizierung des Fuhrparks der GESA erfolgen.

Die wesentlichen Nachhaltigkeitskonzepte und -aspekte des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) mit den vier Themenfeldern „Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft“ werden insoweit hinreichend berücksichtigt und entwickelt.

In dem unternehmerischen Bestreben, auch zukünftig im Rahmen ihrer operativen und beratenden Tätigkeit eine effektive, qualitativ hochwertige ökologische Sanierung nach dem Stand der Technik und den allgemein anerkannten Regeln der Technik, zugleich aber auch möglichst ressourcenschonend anbieten zu können, müssen betriebliche Regelungen und Instrumente konsequent umweltorientiert weiterentwickelt werden. Dabei kommt den Bereichen Personalrekrutierung, Aus- und Weiterbildung sowie Wissenssicherung und Wissenstransfer besondere Bedeutung zu.

Nachhaltigkeit prägt somit wesentlich die Unternehmenskultur und die internen Regelungen und Verfahrensweisen der GESA. Dies spiegeln auch das Unternehmensleitbild der GESA sowie die mit den Mitarbeitenden einvernehmlich erarbeiteten „Grundsätze der Zusammenarbeit“ wider.

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

Gleichstellung und Diversität sind selbstverständliche Bestandteile der Unternehmenskultur der GESA als mittelbares Unternehmen des Bundes mit in 2025 durchschnittlich 62 Beschäftigten und zwei Geschäftsführern.

Die Gesamtbelegschaft setzt sich per 31. Dezember 2025 aus 27 Frauen (44 %) und 35 Männern (56 %) zusammen. In der Führungsebene unterhalb der Geschäftsführung mit aktuell vier Geschäftsbereichen (GB 1 - 4) und zum 01. Januar 2025 neu eingerichteten fünf Fachbereichen (Grundsätze | Personal, Recht, Sanierung | Projektmanagement Nord, Süd und Süd-West) sind in 2025 insgesamt drei Frauen vertreten.

Die GESA verfolgt eine generationsübergreifende und inklusive Personalstrategie mit dem Ziel, Wissenstransfer und fachliche Kontinuität in den Geschäfts- und Fachbereichen nachhaltig zu sichern. Den Beschäftigten wird – sofern betriebliche Belange und persönliche Gründe nicht entgegenstehen – die Möglichkeit eröffnet, über den gesetzlichen Renteneintritt hinaus weiterhin tätig zu sein. Entsprechende Weiterbeschäftigungen erfolgen auf freiwilliger Basis und werden sowohl auf Initiative der Mitarbeitenden als auch im Rahmen strukturierter Personalgespräche umgesetzt. Mögliche Vereinbarungen werden insoweit von den Geschäfts- und Fachbereichsleitungen und der Geschäftsführung geprüft und bewertet. Neben der individuellen Weiterbeschäftigung steht insbesondere die Weitergabe von Fachkompetenz und Erfahrungswerten sowie die Begleitung jüngerer Kolleginnen und Kollegen (Coaching) im Fokus, um einen geordneten Wissenstransfer innerhalb der Bereiche zu gewährleisten sowie flexible Übergänge in den Ruhestand zu ermöglichen. Im Berichtsjahr 2025 beschäftigte die GESA vier Mitarbeitende über den Renteneintritt hinaus. Dies entspricht einem Anteil von rund 6,5 % der durchschnittlichen Belegschaft.

Zudem bekennt sich die Gesellschaft ausdrücklich zur gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Arbeitsleben. Schwerbehinderte und ihnen gleichgestellte Beschäftigte werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sowie unter Berücksichtigung individueller Bedürfnisse eingesetzt und unterstützt. Ziel ist es, durch geeignete Arbeitsbedingungen eine diskriminierungsfreie Arbeitsumgebung zu gewährleisten und die nachhaltige Integration aller Beschäftigten zu fördern. Die Gesellschaft erfüllt damit ihre gesetzliche Beschäftigungspflicht nach dem SGB IX; die Beschäftigungsquote im Berichtsjahr lag bei rund 5,4 % der durchschnittlichen Arbeitsplatzzahl.

Ergänzend arbeitet die GESA im Rahmen der betrieblichen Aufgabenerfüllung mit anerkannten Inklusionsbetrieben sowie Werkstätten für Menschen mit Behinderung zusammen. Ziel dieser Zusammenarbeit ist es, neben wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen auch gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen und die Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Arbeitsleben zu unterstützen. Die Einbindung entsprechender Dienstleistungsunternehmen erfolgt

unter Beachtung der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen und trägt zur Förderung nachhaltiger inklusiver Beschäftigungsstrukturen bei.

Betriebsvereinbarungen zur "Gleitenden Arbeitszeit" und zur „Mobilen Arbeit“ sowie das Angebot von Teilzeit bieten hinreichende Möglichkeiten, den Arbeitseinsatz lebenslagenorientiert und den betrieblichen Anforderungen entsprechend flexibel zu gestalten. Entsprechende Betriebsvereinbarungen wurden mit dem Betriebsrat der GESA abgeschlossen.

Dem Aufsichtsrat der GESA gehörten im Jahr 2025 – wie bisher – zwei Frauen (67 %) und ein Mann (33 %) an.

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, die Verpflichtung zur Altlastensanierung (Gefahrenabwehr) sowie die umfangreichen Simson- und Schwalbe-Marken, welche u.a. beim Deutschen Patent- und Markenamt (DPMA) und beim Amt der Europäischen Union für geistiges Eigentum (EUIP) registriert sind, verblieben bei der GPSG. Mit dem Abschluss des Betriebspachtvertrages war zugleich ein Betriebsübergang gemäß § 613a BGB für alle Mitarbeitenden 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 02. April 2013 zur Beachtung des Public Corporate Governance Kodex in der jeweils gültigen Fassung verpflichtet.

Als Geschäftsführer war im Jahr 2025 Herr Dr. Ulrich Wöstmann sowie bis zum 25. Mai 2025 Herr Andreas Gehlhaar bestellt. Mit Wirkung ab dem 01. Juli 2025 übernahm Herr Carsten Reymann als zweiter Geschäftsführer die Leitung der GPSG. 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 die Geschäftsführer der GPSG keine Vergütung.

7. Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2025

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der GESA erklären gemäß Ziffer 7.1 des Public Corporate Governance Kodex (PCGK) des Bundes vom 06. November 2024, dass den Empfehlungen des Kodex - mit Ausnahme der nachfolgenden Abweichungen - entsprochen wurde:

- 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 Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes 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.

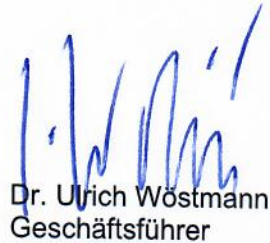
Diese Erklärung gilt auch für die Tochtergesellschaft GPSG.

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

Berlin, 27. Februar 2026



Carsten Reymann
Geschäftsführer



Dr. Ulrich Wöstmann
Geschäftsführer



Sabine Lorscheid
Vorsitzende des Aufsichtsrates